



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04506/2019
Hamburg, den 17. März 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.11.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

425-011
5248

Ersatzbau einer InklusionsKiTa, 11 KFZ- und 22 Fahrrad-Stellpl., Müllstandplatz sowie Abbruch der vorhandenen KiTa nach Fertigstellung des Ersatzbaus

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Barmbek-Nord

mit den Festsetzungen: G2g

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

9 / 2	Lageplan
9 / 3	Lageplan Neubau Abstandsflächen
9 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
9 / 6	Grundriss / 1. Obergeschoss
9 / 7	Dachaufsicht
9 / 8	Ansichten + Schnitt
9 / 14	Lageplan Baumfällung + Baumpflege

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Lage und Anordnung des Neubaus auf dem Grundstück genehmigt?**

Nein.

Siehe Beurteilung nach § 34 (1) BauGB.

2. **Wird der geplanten vorderen Bauflucht des Gebäudes zugestimmt?**

Nein.

Siehe Beurteilung nach § 34 (1) BauGB

3. **Kann die Anordnung der Gehwegüberfahrt erhalten bleiben?**

Nein.

Die Nutzung der bestehenden Überfahrt kann in Aussicht gestellt werden, allerdings wird die endgültige Größe und Ausgestaltung der Überfahrt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und festgelegt (ggf. sind aufgrund der neuen Verkehre Anpassungen an der Bestandsüberfahrt erforderlich). Wir weisen darauf hin, dass die geplante Fahrgassenbreite auf Privatgrund ggf. nicht ausreichend dimensioniert ist. Die Ermöglichung von Begegnungsverkehr sollte sichergestellt werden. Das Grundstück ist in Vorwärtsfahrt anzufahren und zu verlassen. Im Nachfolgeverfahren nach § 62 HBauO sind die Ein- u. Ausfahrt sowie die Wendemöglichkeit auf Privatgrund mit den Schleppkurven des größten vorkommenden Fahrzeugs nachzuweisen. Des Weiteren sind Angaben zum erwarteten Lieferverkehr (Anzahl, Frequentierung und Größe der Lieferfahrzeuge) zu machen. Auf Privatgrund ist zum Schutz der den öffentlichen Gehweg Benutzenden eine Warteposition bzw. Ausweichfläche vorzusehen, sodass der Einfahrende bei Gegenverkehr nicht in die öffentliche Wegefläche rückwärts zurückstoßen muss. Wir weisen darauf hin, dass der Fachbereich Tiefbau zum Schutz der öffentlichen Wegeflächen sowie der den Gehweg Benutzenden an der südlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung fordern wird. Sollte die verkehrliche Erschließung aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde nicht genehmigungsfähig sein oder besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden,

so sind diese mit dem Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes Tiefbau in Einklang zu bringen.

4. **Ist die Anordnung der Außentreppe als Teil des Rettungskonzeptes möglich?**

Nein.

In diesem Fall ist die Anordnung der Außentreppe mit einer Abweichung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO verbunden.

Die beantragte Abweichung wird aufgrund von § 69 (1) HBauO nicht erteilt.

Generell ist jedoch eine Außentreppe als Teil eines Rettungskonzeptes möglich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung **wird** nach § 31 Absatz 2 BauGB **erteilt**

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Geschäftsgebiet durch einen Kindergarten (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Dem Neubau einer Kindertagesstätte, die bereits heute vor Ort ansässig ist, wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Kita befindet sich nicht innerhalb eines funktionierenden Geschäftsgebiets, sondern stellt die einzige Nutzung dar und kann sich daher nicht negativ auf andere Betriebe auswirken. Auch auf Grund des gewachsenen Umfelds ist keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort gegeben.

Ein Fortbestand der sozialen Nutzung berührt daher auch nicht die Grundzüge der Planung, vor allem, da es keine negativen Auswirkungen auf andere Betriebe oder das Umfeld gibt. Weiterhin besteht ein berechtigtes öffentliches Interesse am Erhalt des Kitastandorts als soziale Einrichtung, die sich im Umfeld als Folgeeinrichtung des Wohnens einfügungsverträglich zeigt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Beurteilung der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück nach § 34 Abs.1 BauGB nicht erteilt

- 6.1. Einfügungsverträglichkeit nach § 34 Abs.1 BauGB

Begründung

Eine städtebauliche Einfügungsverträglichkeit ist danach nicht gegeben. Die Lage auf dem Grundstück begründet sich nur damit, während der Bauzeit den Bestand zu erhalten. Dies führt zu einem Bebauungsentwurf auf den unbebauten (aber baumbestanden) Restflächen des Plangrundstücks, nicht aber zu einer städtebaulichen Haltung oder mit einem Bezug zum städtebaulichen Umfeld. Das geplante Gebäude überschreitet zudem die straßenseitige Bauflucht beider Nachbarn und kann sich somit auch diesbezüglich nicht einfügen. Für den Neubau der Kita ist daher ein tragfähiges städtebauliches Konzept zu entwickeln, das sich mit dem gesamten Plangebiet, dem Baumbestand und dem Umfeld beschäftigt.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung **wird** nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen

- 7.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche für die Außentreppe von 2,50 m um bis zu ca. 0,74m zur Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Abstandsflächen gem. § 6 HBauO sind zwingend einzuhalten, siehe auch Begründung zur Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH