



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 428 81 - 0
Telefax 040 - 427 909 100
E-Mail WBZ2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 81 - ###
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/16360/2018

Hamburg, den 16. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.11.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

525-107
705, 605 in der Gemarkung: Volksdorf

Errichtung einer Kita für 148 Kinder in einem neuen eingeschossigen Gebäude

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).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Volksdorf 4

mit den Festsetzungen:

WA II; GE I; GRZ 0,4; GFZ 0,7

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Beantwortung der Einzelfragen

Frage

1. **Wird die Ausnahme für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO) für die Errichtung einer eingeschossigen Kita für 148 Kinder im hinteren Grundstücksteil erteilt. Siehe auch den Abweichungsantrag (Vorlage 21/1) mit der Begründung.**

Antwort

2. Das Grundstück Hoisberg 30-32 ist nach B-Plan Volksdorf 4 im vorderen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA max II) mit einem Baufenster und max. 2 Vollgeschossen und im hinteren Bereich als Gewerbegebiet (GE 1 g) mit einem Baufenster von 20 m Breite ausgewiesen. Für das Grundstück wurde am 25.01.2016 ein Wohngebäude mit 8 WE und ein 2-geschossiges Gewerbegebäude inklusive einer Gemeinschaftstiefgarage genehmigt. Mit dem vorliegenden Vorbescheidsantrag soll geklärt werden, ob an Stelle des Gewerbegebäudes eine eingeschossige Kita für 148 Kinder genehmigt werden kann.
3. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
 - 3.1. Die beantragte Kita ist im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht zulässig und kann nur im Befreiungswege genehmigt werden. Eine Kita ist als soziale Einrichtung im GE ausnahmsweise zulässig, wenn sie als soziale Einrichtung (Betriebskindergarten) des jeweiligen Betriebes im Gewerbegebiet errichtet wird. Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um eine allgemeine Kita, die nur im Rahmen einer planungsrechtlichen Befreiung möglich ist (siehe Kommentar BauNVO 11. Auflage Seite 739 § 3 Rn 15). Die Befreiung wird nicht erteilt, da die Voraussetzungen nach § 31 BauGB für die Erteilung der Befreiung nicht vorliegen.
 - 3.2. In der angrenzenden allgemeinen Wohnbebauung wäre eine Kita bis 50 Kinder grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine größere Kita kann nur nach einer vertiefenden Prüfung und Entscheidung im Einzelfall genehmigt werden. Gemäß § 15 BauNVO ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Zulässigkeit vorhanden sind.
Die Prüfung hat folgendes ergeben:
 - 3.3. Die beantragte Nutzung einer KITA für 148 Kinder widerspricht nach Anzahl der Kinder und der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück der Eigenart des Baugebietes (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

- 3.4. Auf dem Grundstück sind keine oberirdische Stellplätze für die Kita vorgesehen (8 notwendige Stellplätze wären erforderlich).

Bei der vorgeschlagenen Variante der Tiefgaragenstellplätze besteht die Problematik darin, dass die Situation innerhalb der Tiefgarage nicht einsehbar ist. Eltern wissen daher nicht, ob Plätze innerhalb der Tiefgarage belegt oder frei sind. Mögliche Auswirkungen auf den öffentlichen Grund sind zu vermeiden. Aus diesem Stellplatznachweis in der Tiefgarage wird nicht ersichtlich, wie eine barrierefreie Erreichbarkeit der Kita ermöglicht wird. Eine Nutzung dieser Stellplätze wird daher in Frage gestellt.

- 3.5. Auf dem Grundstück kann keine ausreichende Kinderspielfläche nachgewiesen werden. Es ist nur eine Fläche für die Krippe vorhanden. Für Elementkinder sollen Spielplätze in der Nähe, fußläufig erreichbar, genutzt werden (Vorl. 21/8).
Diese Möglichkeit kann nicht ohne weiteres in Anspruch genommen werden. Hier ist eine Zustimmung des Managements des öffentlichen Raumes (öffentliches Grün) erforderlich.
- 3.6. Die beantragte Kitanutzung ist in der beantragten Größe, abgesehen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit, gemäß § 15 BauNVO unzulässig. Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Die Befreiung gemäß Ziffer 4.1 wird aus o.g. Gründen nicht erteilt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).
Für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem hinteren Grundstücksteil.

Begründung

Die Nutzung ist gemäß Bebauungsplan Volksdorf 4 mit der Festsetzung Gewerbegebiet nur im Befreiungswege zulässig.
Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Errichtung einer eingeschossigen Kita für 148 Kinder im hinteren Grundstücksteil ist städtebaulich nicht vertretbar.
Durch das Vorhaben dieser Größe wird erwartet, dass öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange berührt werden
Weitere Gründe sind unter Ziffer 3 aufgeführt.

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

Transparenz in HH

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH