



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01441/2017

Hamburg, den 28. September 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.05.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

137-037
760 in der Gemarkung: Wilhelmsburg

Aufstockung einer eingeschossigen Kindertagesstätte um ein bzw. zwei Vollgeschosse plus je einem Staffelgeschoss (2 Varianten)

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:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Wilhelmsburg

mit den Festsetzungen: W 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 3 Lageplan V1
0 / 4 Lageplan V2

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Abweichung von den Festsetzungen des Baustufenplans in Bezug auf die 2-Geschossigkeit hin zur 3-geschossigen Variante (Variante 2), wie im Lageplan und der Straßenabwicklung dargestellt möglich?**

Nein, siehe unten Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2

2. **Ist es möglich die notwendigen Stellplätze (Variante 1, ca. 9 Stellplätze) auf dem Grundstück Jenaer Straße 3 nachzuweisen, sofern sie dort baurechtlich möglich sind? Und wenn nicht, ob man die Stellplätze teilweise oder ganz ablösen könnte?**

Die Beantwortung der Frage erübrigt sich. Siehe Frage 1

3. **Wenn Frage 1 positiv beschieden werden würde, stellt sich die Frage 2 noch einmal, allerdings mit dann ca. 15 notwendigen Stellplätzen.**

Die Beantwortung der Frage erübrigt sich. Siehe Frage 1

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Wohngebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO), stattdessen Erweiterung eines genehmigten Kindergartens (mit 445 qm) um eine Fläche von 741,50 qm (Variante 1) bzw. von 1186,50 qm (Variante 2).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Nach § 10 Abs. 4 BPVO Wohngebiet „W“ Satz 1 BPVO dienen die Grundstücke „Wohnbedürfnissen“. Die Wohnnutzung soll das Baugebiet entscheidend prägen, allerdings ist der Begriff „Wohnbedürfnisse“ weit auszulegen. Er schließt nicht nur Nutzungen ein, die ihrer Art nach Wohnen

sind, sondern auch solche Nutzungen, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Anlagen müssen nicht zwingend der Versorgung des Gebiets dienen. Die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben findet allerdings ihre Grenze in § 15 Abs. 1 BauNVO (Rücksichtnahmegebot). Es hängt entscheidend von dem jeweiligen Störungsgrad des Vorhabens ab, ob es mit der Eigenart des Gebiets noch vereinbar oder unzumutbar ist.

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauungen und der Erweiterung der Nutzflächen von 450 qm auf 1359 qm (Variante 1) und 1655 qm (Variante 2) ist mit Beeinträchtigungen, z.B. durch Pkws zu Hol- und Bringzeiten, zu rechnen, so dass eine Gebietsunverträglichkeit gesehen wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Kinder zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad gebracht werden.

- 4.2. für das Überschreiten der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse (Variante 2)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist.

Ein solches Gebäude würde sich nicht in die Umgebung einfügen. Die Friedenskirche stellt einen Ausreißer dar. Abweichungen gibt es in der näheren Umgebung noch nicht. Die viergeschossige Nachbarbebauung ist planungsrechtlich auch so ausgewiesen.

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: Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH