



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

###

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

Telefax 040 - 4 279 06 - 047
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon - ###
Telefax ###

GZ.: B/WBZ/02363/2020

Hamburg, den 16. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 24.04.2020
Belegenheit ###
Baublock 607-034
Flurstück 10694 in der Gemarkung: Kirchwerder

Neubau einer Wohnanlage mit 12 altengerechten Wohnungen und einer Tagespflege

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

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan

Kirchwerder 33
Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

- die beigelegten Vorlagen Nummer

| | |
|--------|---------------------------------|
| 1 / 1 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 2 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 4 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 5 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 6 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 7 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 1 / 8 | Lageplan |
| 1 / 12 | Schnitte |
| 1 / 13 | Ansicht 1 |
| 1 / 14 | Ansicht 2 |
| 1 / 18 | Projektbeschreibung |
| 1 / 19 | Ergänzung zur Wohnform |

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. die Überschreitung der maximalen Grundfläche je Wohngebäude von 150m² je Baugrundstück (mit 644m²)
- 1.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude um 4 Wohnungen (gem. § 2 Nr.9 - B-Plan)

Begründung

Für die Ziffer 1.1 und 1.2 können die Befreiungen in Aussicht gestellt werden, da die Einrichtung einer Tagespflege mit altengerechten Wohnungen ein öffentliches Interesse darstellt bzw. sie dem Wohl der Allgemeinheit dient. Die geplante Einrichtung befindet sich hinter der straßenparallelen Wohnbebauung in einem Bereich, für den der Bebauungsplan insgesamt eine höhere Dichte vorsieht. Daher wären die Befreiungen auch städtebaulich vertretbar.

Bedingungen

Bedingung 1

Die Befreiungen werden in Aussicht gestellt, wenn es sich bei den altengerechten Wohnungen um Wohnungen handelt, die sozialen Zwecken dienen. Vorschläge für mögliche Sonderwohnformen wurden dem Antragsteller mitgeteilt. Erst bei Vorlage eines „Fördernachweises“ können die Befreiungen erteilt werden.

Denn das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ermöglicht bereits Wohnraum für 8 Wohneinheiten. Diese sollen nicht durch weitere „normale“ Wohneinheiten überschritten werden. D.h. für weitere „normale“ Wohneinheiten würde keine Befreiung erteilt werden.

Bedingung 2

Darüber hinaus ist der Abschluss eines Vertrages zwischen dem Bauherren und dem BA Bergedorf als Auflage in die spätere Baugenehmigung aufzunehmen, der darauf gerichtet ist, die Art der Nutzung dauerhaft auf ein „altersgerechtes Wohnen und Tagespflege“ zu begrenzen.

Bedingung 3

Das Grundstück hat zurzeit keinen Zugang zum öffentlichen Grund des Kirchenheerwegs. Das Grundstück darf erst bebaut werden, wenn die Erschließung nach § 4 HBauO gesichert ist.

Hierfür ist die Sicherung der Erschließung nach § 4 HBauO über die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 4997 erforderlich.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für das Abweichen von der festgesetzten Dachneigung von 40° bis 55° um 3° (§ 2 Nr.10 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Abweichung ist geringfügig und daher städtebaulich vertretbar.

- 2.2. für das Ausführen von Gauben im Dachgeschoss, die mehr als 1/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite haben (§ 2 Nr.11 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Trotz Einbau von Gauben, wird das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

- 2.3. für die Ausführung des Gebäudes mit zwei Firstrichtungen.

Begründung

Für die Ziffern 2.1 bis 2.3 können Befreiungen in Aussicht gestellt werden, da es sich bei dem Gebäude nicht um ein Wohnhaus, sondern um eine soziale Einrichtung handelt, die im Wohngebiet zwar zulässig, aber hinsichtlich ihrer Gestalt wenig verbreitet ist und deren Nutzung im äußeren Erscheinungsbild sichtbar sein kann und sollte. Somit wären diese Befreiungen auch städtebaulich vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der zulässigen GRZ II um 0,075 m² auf 0,45 m².

Begründung

Die Befreiungen werden nicht erteilt, da die Festsetzung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und der Gewährleistung einer funktionierenden Entwässerung beizubehalten ist.

Als maximal zulässig wird eine Gesamtfläche für die Zuwegung und die Gehwegfläche von 900m² (4x 225m²) angesehen.

Im konkreten Fall gibt es keine Gründe die Zufahrt mit einem Wendehammer herzurichten. Es ist dahingehend in Bezug auf die GR II umzuplanen.

Im vorderen Grundstücksbereich ist genug Platz, um Stellplätze und Feuerwehraufstellfläche einzuplanen und damit die GR II zu reduzieren.

- 3.2. für das Errichten einer Zufahrt auf der Fläche die im B-Plan als Ausschluss von Nebenanlagen und Zufahrten festgesetzt ist.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar.

Höchstwahrscheinlich fällt die Befreiung bei der Umplanung (Reduzierung der GRZII) weg.

Bauordnungsrecht

§ 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO

Im EG ist eine Tagespflege mit mehr als 12 pflegebedürftigen Personen eingeplant.

Somit ist der Schwellenwert 2 nach § 2 Abs. 4 Nr. 9a HBauO überschritten und das gesamte Gebäude wird zum Sonderbau, wobei die erhöhten Anforderungen zum Brandschutz gemäß § 51 HBauO jedoch auf die Sonderbaunutzungseinheit (Tagespflege) gestellt werden können. Das nachfolgende Verfahren ist nach § 62 HBauO zu beantragen.

§ 52 HBauO Abst.3 - Nachweis der Barrierefreiheit.

Gemäß BPD 2019-2 sind alle Zimmer der baulichen Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen und alten Menschen genutzt wird nach DIN 18040-2 zu planen. Das heißt: Alle Zimmer in allen Geschossen müssen barrierefrei geplant sein.

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zu den notwendigen Stellplätzen nach § 48 HBauO, der Barrierefreiheit nach § 52 HBauO sowie des Brandschutzes zu erbringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Art und der Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs noch festzulegen ist.

Stellungnahme Stadtplanung zum möglichen Verkehrszuwachs:

Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem Grundstück Kirchenheerweg 77 vier Wohngebäude mit max je 2 Wohneinheiten. Insgesamt sind also 8 Wohneinheiten zulässig.

Unter Zugrundelegung der Annahme, dass auf Grund der Wohnlage im Landgebiet je Wohneinheit überwiegend 2 PKW vorhanden sind, ergeben sich 16 PKW, die mindestens 2 mal je Tag bewegt werden. **Damit ergäben sich mindestens 32 tägliche Fahrten.**

Das beantragte Vorhaben sieht anstelle von 8 Wohnungen 12 Wohnungen vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht von allen Wohnungen für „soziale Zwecke“ Verkehrszuwächse ausgehen. Angenommen, es hätten die Hälfte der Bewohner, also 6, einen PKW, würden diesen ca. 3 - 4 mal wöchentlich nutzen, entstünden ca. 12 Fahrten an 3 bzw. 4 Tagen in der Wochen.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer Tagespflege für ca. 16 bis 24 Personen.

Unter Zugrundelegung der Annahme, dass die Nutzer der Tagespflege mit Bussen gebracht werden, werden 3 Busse angesetzt, die jeweils 2 Fahrten verursachen; in Summe also täglich 6 Fahrten.

Durch das Vorhaben werden also ca. 18 Fahrten täglich bzw. an 3 bis 4 Tagen verursacht. Selbst wenn alle 12 Wohnungen für „soziale Zwecke“ einen PKW hätten, ergäben sich maximal 24 Fahrten täglich zuzüglich der täglichen 6 Fahrten für die Tagespflege. In Summe also max 30 Fahrten täglich.

Zusammenfassung:

Durch die beantragte Nutzung ergäbe eher weniger Verkehr als durch die festgesetzten 8 Wohneinheiten.

Hinweis:

Die Aktenrecherche hat ergeben, dass der Eigentümerin des Grundstücks Kirchenheerweg 79 zugesagt wurde, dass ihre, ihr hälftig gehörende, private Erschließung nicht als Erschließung der künftigen Bebauung (sprich Schul- und Neubaugebiet) genutzt werden soll.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse