



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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 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/01517/2015
Hamburg, den 11. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.05.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

120-012
887 in der Gemarkung: Borgfelde

Neubau Kita mit Tiefgarage mit bis zu 100 Kindern und Neubau Wohngebäude mit 16 -20 WE (Mietwohnungsbau)

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, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 226/1

mit den Festsetzungen: W 3g, Baulinien, Bautiefe max. 12 m
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 11 Lageplan mit Abstandsflächen; 1:200; Plan-Nr. KGS-E-100-0
0 / 13 Flächenberechnungen
0 / 14 Beschreibung der Baumaßnahme
0 / 15 Betriebsbeschreibung Kita
0 / 16 Lageplan mit Kinderspielflächen; 1:200; Plan KGS-E-115-0
0 / 17 Lageplan mit zu fallenden Bäumen; 1:200; Plan KGS-E-110-0
0 / 18 Schematische Straßenansicht mit Gebäudekubaturen; 1:200; Plan KGS-E-300-0

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude gem. anliegendem Lageplan (Nr. 11) planungsrechtlich zulässig?**

Ja, eine Wohnbebauung ist gem. Durchführungsplan 226/1 für dieses Grundstück planungsrechtlich zulässig.

Die straßenparallele Bebauung ist städtebaulich wünschenswert, die damit verbundene Überschreitung der vorderen Baulinie wird unter bestimmten Bedingungen zugelassen. (siehe Befreiungsentscheidungen)

2. **Ist die Überschreitung des Baufeldes in der geplanten Art und Weise zulässig?**

Ja, die Überschreitung des Baufeldes und die straßenparallele Anordnung des Baukörpers wird unter bestimmten Bedingungen zugelassen (siehe auch Befreiungsentscheidungen).

Für die zu fallenden Bäume sind Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück herzustellen (siehe Ziffer 6.4).

3. **Ist die Errichtung des Neubaus in geschlossener Bauweise im Bereich des Baufeldes zulässig?**

Ja, gem. Durchführungsplan ist eine geschlossene Bauweise im Baufeld vorgeschrieben und somit auch zulässig. Das geplante Gebäude befindet sich mit dem Bereich, der an die Grundstücksgrenze gebaut worden ist, komplett im Baufeld. Die Abstandsflächen sind auf eigenem Grundstück.

4. **Ist die Nutzung des Erdgeschosses und Teilen des 1.Obergeschosses für eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich nicht mehr als 100 Kindern zulässig?**

Ja, eine Kindertagesstätte ist im Wohngebiet nach BPVO als Anlage für soziale Zwecke in der Regel zulässig. Die Erweiterung der Kita um bis zu 28 Krippenkinder und 4 Inklusionskinder auf max. 100 Kinder unter Beibehaltung der Öffnungszeiten (Mo-Do 6-18 Uhr, Fr 6-17 Uhr) ist hier im Wohngebiet verträglich.

5. **Ist die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses in der westlichen Gebäudehälfte als städtebauliches Entree zur Klaus-Groth-Straße zulässig?**
Ja, siehe Befreiungsentscheidungen

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 6.1. für die Errichtung eines Teils des Neubaus auf der öffentlichen Grünfläche und auf der ausgewiesenen Straßenfläche
(§ 10 BPVO)
 - 6.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 Vollgeschosse mit dem westlichen Baukörper
(§ 11 BPVO)
 - 6.3. für die Überschreitung der vorderen Baulinie mit dem rd. 50 m langen und bis zu 15 m tiefen Baukörper um bis zu 11,60 m und für die Errichtung eines großen Teils des geplanten Baukörpers auf der nicht bebaubaren Fläche
(§ 13 BPVO)
 - 6.4. **Bedingungen, zwingende Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen unter Ziffer .6.1-6.3**
 - Das vorhandene Baufeld darf nicht weiter bebaut werden, auch nicht im Zuge späterer Baumaßnahmen.
 - Die Fassade ist im Hauptgenehmigungsverfahren mit der Stadtplanungsabteilung sowie dem Oberbaudirektor abzustimmen.
 - Im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht geparkt werden.
 - Die Fällung der Bäume wird in Aussicht gestellt. Für die zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück herzustellen.
Einzelheiten müssen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.
Dafür ist im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter und detaillierter Antrag mit folgenden Angaben einzureichen:
 - 1.) Baumbestandsplan mit Angaben zu Art, Anzahl, Stammdurchmesser und Kronendurchmesser von allen betroffenen Gehölzen (auch Bäume mit einem Stammdurchmesser kleiner als 25cm, wenn sie in einer Gruppe/ Reihe stehen) sowie eine deutliche Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Bäumen (falls erforderlich)
 - 2.) Baumfällantrag
 - 3.) Sollen für die Durchführung der Maßnahme Bäume nicht nur gefällt sondern gegebenenfalls geschnitten werden, so ist dies ebenfalls zu beantragen und darzustellen
 - 4.) Angaben zum Ausgleich für die zu fällenden Bäume (Freiflächenkonzept).

Zur Ermittlung des erforderlichen Ersatzes ist der Zustand bzw. die Bewertung der Bäume nach den Arbeitshinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutzverordnung (Stand 15.01.2015, diese Unterlagen können in der Naturschutzabteilung angefordert werden) durchzuführen.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse