



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/14605/2016
Hamburg, den 18. Mai 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.11.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

514-123
00410 in der Gemarkung: Farmsen

Errichtung einer gewerblich betriebenen Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen (21 WE)

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Farmsen-Berne 16

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MK II und I GRZ 0,5 Baugrenze
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

10 / 26	Flurkartenauszug
10 / 38	Lageplan
10 / 39	Grundrisse
10 / 40	Ansicht West und Süd
10 / 41	Perspektive Süd
10 / 42	Ansichten West und Süd
10 / 43	Perspektive Süd

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine gewerblich betriebene Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen im Kerngebiet (gemäß §7 BauNVO) zulässig?**

Ja, die Nutzung ist unter der Bedingung, dass der Betreuungsgrad bei 7 Tagen/Woche jeweils 24 Stunden beträgt zulässig; die entsprechende Unterbringung des Personals vor Ort ist in die Planung mit einzubeziehen - siehe Befreiungstatbestand 9.1

2. **Ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Westen um 2,015 m zulässig?**

Ja, die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da architektonisch eine sinnvolle Lösung für die Nutzung des Grundstücks in der Ecksituation gefunden wurde. Die Fassadengestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen - siehe Befreiungstatbestand 9.3.

3. **Ist eine Überschreitung der Baugrenze im Norden um 4,905 m zulässig?**

Ja, die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da architektonisch eine sinnvolle Lösung für die Nutzung des Grundstücks in der Ecksituation gefunden wurde. Die Fassadengestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen - siehe Befreiungstatbestand 9.3.

4. **Ist eine Überschreitung von 2 zulässigen Vollgeschossen um 1 Vollgeschoß auf 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoß zulässig?**

Ja, die Überschreitung von 2 zulässigen Vollgeschossen um 1 Vollgeschoß auf 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoß oder die Ausbildung des Staffelgeschoßes (als 4. Geschossebene) als Vollgeschoß, ohne Errichtung einer zusätzlichen 5. Geschossebene ist städtebaulich vertretbar - siehe Befreiungstatbestand 9.2. Es sind somit maximal vier Vollgeschosse zulässig. Weitere Staffelgeschosse darüber werden ausgeschlossen. Bei Ausbildung des 4. Geschosses als

Vollgeschoss ist ein Rücksprung nach Osten und Süden beizubehalten, um städtebaulich den Anschluss an die niedrigere Bebauung beizubehalten.
Siehe auch Frage 5 und den Befreiungsantrag

5. **Kann das benannte Staffelgeschoß (= 4. Geschossebene) als Vollgeschoß ausgebildet werden und ohne Errichtung einer zusätzlichen 5. Geschossebene?**

Ja, die Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoß zzgl. eines rechnerisch als Vollgeschoß ausgebildete Staffelgeschoß ist städtebaulich unter folgender Bedingung vertretbar.:

Der momentan vorhandene Rücksprung zur östlichen Grenze (Eckerkoppel 32) muss über die gesamte Gebäudelänge erhalten bleiben. Auch zur Südseite muss bei einer Vergrößerung des Staffelgeschosses im momentan noch zurückgesetzten Bereich mindestens ein Rücksprung in der gleichen Breite vorgesehen werden. Dies ist nötig um einen besseren Übergang zur angrenzenden niedrigeren Bebauung zu erhalten.

Siehe dazu Frage 4 und den entsprechenden Befreiungsantrag

6. **Ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Grünfläche von 3,90 (erforderlich) um 2,555 m auf 1,345 m genehmigungsfähig?**

Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist unter der Auflage zulässig, dass bei Einreichung eines Bauantrags eine Baulast zu begründen ist.

7. **Kann auf Stellplätze komplett verzichtet werden?**

Nein, es sind insgesamt 5 Stellplätze für PKW bereitzuhalten, davon ist ein Platz als Behindertenparkplatz auszubilden.

Siehe den entsprechenden Abweichungsantrag 10.2.

8. **Kann entgegen §10 (HBauO) auf Kinderspielflächen verzichtet werden?**

Ja, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine soziale Einrichtung handelt, die zum Nachweis von Kinderspielflächen nicht verpflichtet ist.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. Für die Zulässigkeit einer gewerblich betriebenen Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen im Kerngebiet (gemäß §7 BauNVO).

Begründung

Als soziale Einrichtung ist das Bauvorhaben im Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO genehmigungsfähig. Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Um den Status einer sozialen Einrichtung gerecht zu werden, muss die permanente Betreuung der Bewohner und Bewohnerinnen gewährleistet sein.

D.h.: Der Betreuungsgrad muss bei 7 Tagen/Woche jeweils 24 Stunden betragen; die entsprechende Unterbringung des Personals vor Ort ist in die Planung mit einzubeziehen

- 9.2. für die Überschreitung von 2 zulässigen Vollgeschossen um 1 Vollgeschoß auf 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoß oder für die Ausbildung des Staffelgeschoßes (= 4. Geschossebene) als Vollgeschoß, ohne Errichtung einer zusätzlichen 5. Geschossebene

Begründung

Ja, die Überschreitung von 2 zulässigen Vollgeschossen um 1 Vollgeschoß auf 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoß oder die Ausbildung des Staffelgeschoßes (als 4. Geschossebene) als Vollgeschoß, ohne Errichtung einer zusätzlichen 5. Geschossebene ist städtebaulich vertretbar. Es sind somit maximal vier Vollgeschosse zulässig. Weitere Staffelgeschosse darüber werden ausgeschlossen.

Bedingung

Bei Ausbildung des 4. Geschosses als Vollgeschoss ist ein Rücksprung nach Osten und Süden beizubehalten, um städtebaulich den Anschluss an die niedrigere Bebauung beizubehalten:
Der momentan vorhandene Rücksprung zur östlichen Grenze (Eckerkoppel 32) muss über die gesamte Gebäudelänge erhalten bleiben. Auch zur Südseite muss bei einer Vergrößerung des Staffelgeschosses im momentan noch zurückgesetzten Bereich mindestens ein Rücksprung in der gleichen Breite vorgesehen werden. Dies ist nötig um einen besseren Übergang zur angrenzenden niedrigeren Bebauung zu erhalten.

- 9.3. für die Überschreitung der Baugrenze im Westen um 2,015 m und für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 4,905 m

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im Westen um 2,015 m und für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 4,905 m wird erteilt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da architektonisch eine sinnvolle Lösung für die Nutzung des Grundstücks in der Ecksituation gefunden wurde.

Bedingung

Die Fassadengestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 10.1. Für die Unterschreitung der Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Grünfläche von 3,90 (erforderlich) um 2,555 m auf 1,345 m

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für Unterschreitung der Abstandsflächen wird unter nachfolgender Auflage/Bedingung erteilt.

Bedingung

Bei Einreichung eines Bauantrags ist eine Baulast zu begründen.

- 10.2. für den Verzicht auf PKW-Stellplätze (gemäß § 48 HBauO und FA 1/2013 notwendige Stellplätze)

Begründung

Der Abweichung wird unter der Bedingung zugestimmt, dass für das Personal Stellplätze bereitgehalten werden. Fahrradstellplätze sind ebenfalls vorzusehen.

Bedingung

Insgesamt sind 5 Stellplätze inklusive des Behindertenstellplatzes herzustellen. Ggg. können diese Stellplätze auch auf einem anderen in Grundstück unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden. Fahrradstellplätze sind gem. Fachanweisung auf dem eigenen Grund nachzuweisen. Der Vorgarten ist mit einer dauerhaft zu erhaltenden einheimischen Laubhecke einzufassen.

11. zu nachstehender Fragestellung wird wie folgt gewertet:

- 11.1. Sind die gemäß Schallschutzgutachten angedachten baulichen Maßnahmen für die projektierte Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen ausreichend, um den Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu gewährleisten?
Siehe in der Begründung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 16, Punkt 4.12.2 „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ und in der Verordnung § 2 Punkt 10

Begründung

Dem Vorhaben wird aus Sicht der BUE stattgegeben, sofern die Auflagen zum Schutz vor schädlicher Lärmeinwirkung in die Planung einbezogen werden.

Bedingung

Durch bauliche Vorkehrungen bzw. durch entsprechende Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ist die Einhaltung der lärmschutzrelevanten Auflagen zu gewährleisten.

Allgemeine Anmerkungen:

Grundsätzlich ist dem Bauvorhaben hinsichtlich seiner Kubatur, Größenordnung und Position zuzustimmen.

Die jetzige Fassung ist das Resultat vorangegangener Abstimmungsgespräche, die auf Grund der am 06.06.2017 erteilten Anhörung vor Ablehnung stattfanden.

Anregungen zur Fassadengestaltung und Position des Treppenhauses flossen in die Überarbeitung des Entwurfs ein.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Fassadengestaltung hinsichtlich der Materialität und Farbgebung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Die Befreiungs- und Abweichungsanträge sind stattzugeben. Einzig die Stellplatzfrage ist zu überdenken – entsprechende Flächen sind für Fahrräder und 5 PKW (inkl. Behinderparkplatz) herzurichten.

Der gestellte Antrag bzgl. der Kinderspielflächen stellt keinen Abweichungsstatbestand dar.

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse