



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung Lokstedt -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02214/2017
Hamburg, den 25. April 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	11.09.2017
Belegenheit	###
Baublock	317-059
Flurstücke	5568 in der Gemarkung: Lokstedt

Neubau einer Kindertagesstätte für ca. 60 - 75 Krippenkinder und ca. 75 Elementarkinder

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).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 15

mit den Festsetzungen: Sportanlage
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3 Flurkartenauszug
4 Lageplan / System-Ansicht
15 pädagogisches Konzept

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in der Vorlage 4.

Der Baukörper ist entsprechend den Bedingungen zur planungsrechtlichen Befreiung Nr. 6.1. und der Beantwortung der Einzelfragen umzuplanen.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Überbauung der im Bebauungsplan Lokstedt 56 festgelegten Stellplatzfläche im Lokstedter Steindamm 52 mit einem 3- in Teilen 4-geschossigen Gebäude, Außenmaße ca. 65,50 x 18,50 m, genehmigungsfähig?**

Ja, unter den Bedingungen zur planungsrechtlichen Befreiung Nr. 6.1. Die verkehrlichen Belange (Überfahrten, Hol- und Bringverkehr) sind mit der Fachbehörde zu klären und dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Wegeverbindung über das Sportgelände, um aus dem westlichen Stadtquartier zur Kita zu gelangen, wäre wünschenswert. Ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ist städtebaulich vorstellbar. Es wird jedoch vorgeschlagen die Staffel Richtung Straße zu platzieren, um dahinter den Dachgarten für die Kinder zu gestalten.

2. **Ist die Nutzung des aufgeführten Gebäudes als Kindertagesstätte mit Vereinshaus des SC Victoria genehmigungsfähig?**

Ja, siehe Antwort zu Frage 1 und planungsrechtliche Befreiung Nr. 6.1. Die Lärmrichtwerte der TA Lärm, angewandt auf die Kindertagesstätte und die Lärmrichtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmverordnung), angewandt auf das Vereinshaus in Verbindung mit der gesamten Sportanlage jeweils in der Nachbarschaft sind einzuhalten.

3. **Wird eine Fällgenehmigung von untergeordnetem Baumbestand (unter 20 cm Durchmesser) in Aussicht gestellt?**

Ja, im Genehmigungsverfahren ist ein Fällantrag für die 3 südlichen Säuleneichen aus einer Reihe von 9 Stück am Sportplatz zu stellen. Dies gilt auch für die 3 Ahornbäume nördlich der Eichengruppe am Lokstedter Steindamm. Der weitere Baumbestand und die straßenbegleitende Buchenhecke sind zu schützen und zu erhalten. Hier muss eine Baumpflegefirma Voruntersuchungen

hinsichtlich des Wurzelschutzes durchführen. Bodenverbessernde Maßnahmen sollten Berücksichtigung finden und werden begrüßt.

4. **Sind zusätzliche Stellplätze nachzuweisen, wenn eine gleichzeitige Nutzung von KITA- und Sportbetrieb gar nicht oder nur in Teilen erfolgt?**

Ja, aufgrund von Nr. 8.3 der Anlage 1 der FA 1/2013 ergibt sich für eine KiTa mit 8 Gruppenräumen ein Bedarf von 8 KfZ-Stellplätzen und 16 Fahrradplätzen.

Die Nutzung von Stellplätzen oder Fahrradplätzen zum mehrfachen Nachweis des notwendigen Bedarfs (Doppelnutzung) ist zulässig, wenn es nicht zu zeitlichen Überschneidungen während der Hauptbetriebszeiten kommt.

Maximal 50 % der notwendigen Stellplätze einer Nutzung dürfen in Doppelnutzung nachgewiesen werden. Bereits vorhandene notwendige Stellplätze anderer Nutzungen dürfen ebenfalls bis zu maximal 50 % in Doppelnutzung beansprucht werden. Jede Nutzung muss also über mindestens 50 % der Stellplätze zum alleinigen eigenen Gebrauch verfügen.

Im vorliegenden Fall dürfen demnach max. 4 KfZ-Stellplätze und 8 Fahrradplätze in Doppelnutzung nachgewiesen werden, soweit sich die Betriebszeiten nicht überschneiden.

5. **Sind 38 Stellplätze für die zukünftige Nutzung ausreichend?**

Nein, gemäß der Genehmigung "Umplanung, Erweiterung der Sportanlage" vom 24.06.2009 (E/WBZ2/00247/2009) sind für die derzeitige Nutzung 81 KfZ-Stellplätze und 216 Fahrradplätze nachzuweisen.

Durch die geplante KiTa mit 8 Gruppenräumen werden zusätzlich 8 KfZ-Stellplätze und 16 Fahrradplätze erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für die Gesamtanlage sind im Genehmigungsverfahren auf dem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (Baulast) nachzuweisen oder durch Ausgleichsabgabe abzulösen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Errichten einer Kindertagesstätte auf der Fläche für Stellplätze im Bereich der Festsetzung Sportanlage (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 56)

Bedingung

1. Die bewegungsfördernde Ausrichtung der Kita ist nachzuweisen.
2. Das Erdgeschoss ist nicht als „Luftgeschoss“ auszubilden, sondern muss zum Lokstedter Steindamm hin ein geschlossenes Fassadenbild aufweisen. Zum Lokstedter Steindamm hin ist eine öffentlich wahrnehmbare Nutzung anzuordnen.
3. Die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes ist vor Bauantragstellung mit dem Fachamt Stadtplanung abzustimmen und sollte sich gestalterisch an der Umgebung orientieren.
4. Die Bauflucht es nördlichen Nachbarn Flurstück 5555, Gemarkung Lokstedt ist aufzunehmen.

5. Die straßenbegleitende Buchenhecke und die Eichen im Bereich des geplanten Baukörpers, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind zu erhalten.

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).

Hinweis zum Bodenschutz/ Altlasten

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten (Altlastenhinweiskataster) der Freien und Hansestadt Hamburg ist für den Bereich des geplanten Bauvorhabens kein Eintrag verzeichnet, insoweit liegen uns keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte entgegenstehen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist grundsätzlich zu gewährleisten, dass die Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden- Mensch eingehalten werden. Dies ist durch die Beprobung mit anschließender Analytik gemäß BBodSchV nachzuweisen. Alternativ kann auch die durchwurzelbare Bodenschicht neu hergestellt werden. Beim Einbau sind die Vorgaben des §12 BBodSchV und die Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden anzuwenden. Insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen sind für extern angeliefertes Bodenmaterial grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ heranzuziehen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH