



# 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 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01541  
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###  
Telefax 040 - 4279 - 01541  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02242/2021

Hamburg, den 10. Oktober 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
23.12.2021

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
130-234  
2905 in der Gemarkung: Kirchsteinbek

**Errichtung einer Kita für 80 Kinder mit einem 1-geschossigen und einem 2-geschossigen Gebäudeteil in Ergänzung zu einem bestehenden Gebäudekomplex und einer Aussenspielfläche im reinen Wohngebiet**

### 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 Bebauungsplan Billstedt 18

mit den Festsetzungen: WR I, IV, VII und IX g innerhalb der Baugrenzen  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 8 Flurkartenauszug / Karte / M 1:1000 / v. 18.06.2021  
0 / 18 Nachweis / Stellplätze / v. 10.12.2021  
0 / 19 Baumgutachten  
0 / 22 Lageplan v. 07.02.22, M 1:500  
0 / 23 Lageplan - Abstandsflächen v. 07.02.22, M 1:500  
0 / 24 Grundriss EG. und 1. OG. v. 07.02.22, M 1:100

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Abweichung von der im B-Plan festgesetzten Baugrenze durch den neuen Baukörper der Kita, genehmigungsfähig?**

Ja, siehe unten.

2. **Ist die Ergänzung des bestehenden Wohnkomplexes am Tinnumer Weg um das Kita-Gebäude auf dem Fußabdruck der Bestandsladenzeile sowie die damit einhergehende Anpassung der GRZ genehmigungsfähig?**

Eine GRZ und eine GFZ sind nicht festgesetzt.

3. **Ist der neue Baukörper der Kita in seiner Kubatur und Geschossigkeit genehmigungsfähig?  
Der Neubau im Süden des Grundstücks besteht aus einem 1- und einem 2-geschossigen Gebäudeteil.  
Die Kubatur ergibt sich aus dem Nutzungskonzept für eine Kita für ca. 80 Kinder.**

Ja, siehe unten.

4. **Ist die Nutzung einer Kita sowie deren Außenbereich in einem im B-Plan teilweise als „allgemeines Wohngebiet“ und teilweise „reines Wohngebiet“ festgesetzten Gebietes genehmigungsfähig?**

Ja, siehe unten.

**5. Ist eine Abweichung von den Festlegungen zu Abstandsflächen genehmigungsfähig?**

Ja, siehe unten.

**6. Sind die im Rahmen des Neubaus geplanten Baumfällarbeiten genehmigungsfähig? Um den Neubau der Kita zu realisieren, stehen die das Gebäude umgebenden Bäume zur Disposition. Die dicht am Gebäude stehenden Bäume verschatten den Neubau.(siehe Fällantrag, siehe Baumgutachten, siehe Lageplan Neubau Kita als Anlage zu diesem Antrag.Ist Außerdem ein Auslichten des Baumbestands genehmigungsfähig? Wie kann hier eine Abstimmung erfolgen? Ein Auslichten des Baumbestandes würde sowohl zur Steigerung der Vitalität vieler Bäume beitragen und gleichzeitig die Frei bzw. Spielflächen aufwerten, da diese so lichter und damit freundlicher erscheinen.**

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume befinden sich gemäß Baumgutachten (Anlage 0/19) in gutem Zustand. Die Bäume Nr. 24-27 wurden im Gutachten als bedingt erhaltenswert, die Bäume 21-23, 53, 54, 57, 59, 60 als erhaltenswert und Baum Nr. 58 als besonders erhaltenswert eingestuft. Die Fällung der Bäume Nr. 24-27 (bedingt erhaltenswert) kann in Aussicht gestellt werden. Die Bäume Nr. 21-23, 53, 54, 57, 59, 60 sind als erhaltenswert, Baum Nr. 58 als besonders erhaltenswert eingestuft. Daher kann für diese Bäume, zum jetzigen Zeitpunkt, die Fällung nicht in Aussicht gestellt werden. Die geplante Kita soll die gleiche Fläche, wie das bestehende Gebäude einnehmen. Nach aktueller Einschätzung ist die Fällung der Bäume zur Realisierung des geplanten Neubaus nicht zwingend notwendig. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist dies im Einzelfall zu betrachten. Die Auslichtung des Baumbestandes im südlichen Teil des Grundstücks kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Hier wäre ebenfalls im Einzelnen zu klären, in welchem Zustand sich die Bäume befinden.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung eines Kindergartens (hier Aussenbereich ca. 6100 qm + Teilbereich des Gebäudes ) mit ca. 80 Kindern im reinen Wohngebiet § 3 BauNVO 1962

**Bedingung**

Die Befreiung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Außenspielfläche unterteilt, strukturiert, aufgeteilt und eingezäunt wird, so dass die Belastung für die Anwohner minimiert wird.

Weiterhin wird die Befreiung ist an die Bedingung geknüpft, dass die Freiflächengestaltung vor Bauantragstellung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt wird und die Freiflächen qualitativ hochwertig gestaltet werden.

Das Aussengelände ist mit einer mindestens 1,20 m hohen und 0,80 m breiten Hecke einzufassen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn die Bewohner über den Antrag zu informieren

### **Zuständige Stelle**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 - 428544749  
E-Mail: Stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

- 7.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 1 auf 2 Vollgeschosse § 18 BauNVO

### **Bedingung**

- Die Fassaden sind hochwertig evtl. mit Fassadenbegrünung zu gestalten und vor Antragstellung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
- Die Eingangssituation ist umzugestalten und mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

### **Zuständige Stelle**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 - 428544749  
E-Mail: Stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

- 7.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 10,50 m nach Osten und 4,50 m auf das planungsrechtlich ausgewiesene reine Wohngebiet.

### **Bedingung**

- Die Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrats extensiv zu begrünen.
- Die Freiflächen sind qualitativ hochwertig zu gestalten und vor Bauantragstellung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
- Versiegelte Flächen sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück unterzubringen.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 8.1. für die Errichtung der KiTa in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes (18,10 m auf einer Breite von 4,80 m nach Süden (§ 6 Abs. 3 HBauO))
  - 8.2. für die Errichtung der KiTa in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes (4,80 m auf einer Breite von 6,00 m nach Westen (§ 6 Abs. 3 HBauO))
  - 8.3. für die Errichtung der KiTa in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes (4,90 m auf einer Breite von 11,80 m nach Süden (§ 6 Abs. 3 HBauO))
  - 8.4. für die Überschneidung der Abstandsfläche von Neu- und Altbau (4,80 m auf einer Breite von 3,50 m nach Süden (§ 6 Abs. 3 HBauO))
  - 8.5. für die Überschneidung der Abstandsfläche von Neu- und Altbau (3,80 m auf einer Breite von 11,50 m nach Osten (§ 6 Abs. 3 HBauO))
  - 8.6. für die Überschneidung der Abstandsfläche von Neu- und Altbau (3,80 m auf einer Breite von 4,90 m nach Norden (§ 6 Abs. 3 HBauO))

### **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: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH