



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04436/2021
Hamburg, den 1. Oktober 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 29.04.2021

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 222-056
Flurstücke 1432, 01432 in der Gemarkung: Nienstedten

Abbruch / Neubauten Kitagebäude

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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Nienstedten 9 (festgestellt am 03.07.1967)
mit den Festsetzungen: Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Mütter-u. Säuglingsheim;
GRZ 0,3; GFZ 0,3; TRH 7,5m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 15 / 1 Flurkartenauszug
 - 15 / 2 Übersicht Flurstücksteilungen
 - 15 / 3 BVA II - Flächenübersicht
 - 15 / 4 Grundrisse / Baubeschreibung
 - 15 / 5 Betriebsbeschreibung
 - 15 / 6 Antrag / Abweichung/Ausnahme/Befreiung
 - 15 / 7 Antrag / Abweichung/Ausnahme/Befreiung
 - 15 / 9 Antrag / Abweichung - Begründung
 - 15 / 11 Baubeschreibung / Berechnung Maß der baulich Nutzung
 - 15 / 13 Lageplan / Abstandsflächen/Prizipschnitt
 - 15 / 14 Baumplan / Bestandsgebäude + Neubauplanung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es denkbar, für dieses Grundstück eine Befreiung des §20 (1), (2) BauNVO zuzulassen, so dass Aufenthaltsräume in diesen "Nicht-Vollgeschossen" nicht angerechnet werden müssen?**

Antwort:

Nein. Eine Befreiung von der Baunutzungsverordnung kann nicht erteilt werden. Der Planung wird - wie eingereicht - zugestimmt. Die Befreiung zum geltenden Bebauungsplan unter Zif. 4.3. wird erteilt.

Stellungnahme WBZ 4 - Naturschutz:

Dem Vorhaben wird auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen unter Voraussetzungen in Aussicht gestellt.

Für das Vorhaben wird eine Genehmigung nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen erforderlich.

Auf dem Grundstück befindet sich geschützter Baum- Gehölz- und Heckenbestand. Der Schutz der verbleibenden Bäume, Gehölze und Hecken ist sicherzustellen. Die im Lageplan auf dem Nachbargrundstück Christian-F.-Hansen-Straße 3 im Vorgarten dargestellten zwei Eichen sind besonders zu schützen und zu erhalten.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben baubedingte Rodung von Bäumen, Gehölze und Hecken im Baubereich des geplanten Neubaus, die nach der

Landschaftsschutzverordnung geschützt sind, erfordert eine Ausnahme-genehmigung. Über den Umfang der Ersatzpflanzungen hinsichtlich Artenauswahl, Anzahl und Pflanzqualität ist im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages zu entscheiden.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2. **Ist es denkbar, einen schmalen Streifen an der Längswand des Hauses, wie dargestellt, abzugraben, um eine Nutzung entsprechend ASR zu ermöglichen?**

Um eine teilweise Nutzung des KG mit 3 Büroräumen zu ermöglichen ist es notwendig, in diesem Bereich das Erdreich abzugraben. Dadurch soll die Belichtung sowie der 2. bauliche Rettungsweg gewährleistet werden.

Antwort:

Ja, grundsätzlich vorstellbar, allerdings ist ein Teil der erforderlichen Abstandsfläche im Bereich der Abgrabung über eine Baulast nach § 79 HBauO auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 1377) zu sichern.

Die Abgrabung sollte rückversetzt zur Gebäudekante beginnen und zur seitlichen Grundstücksgrenze abgepflanzt werden. Im weiteren Verfahren ist ein Freiflächenplan mit aussagekräftiger Freiflächengestaltung einzureichen.

3. **Ist es denkbar, auf dem Flurstück 1432 statt einer Kita ein weiteres Gebäude für das angrenzende Kinderhaus Mignon mit der Nutzung "Wohngruppen" für Kinder / Jugendliche zu errichten?**

Antwort:

Ja, die Nutzung Wohngruppe für Kinder und Jugendliche stellt eine dem Gemeinwohl dienende Nutzung dar. (siehe auch Befreiung Zif. 4.1.).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf "Mütter- und Säuglingsheim" mit der Errichtung eines Gebäudes für familienanaloge Wohngruppen / Lebensgemeinschaften für Kinder und Jugendliche. (§ 1 BauNVO 1962)
 - 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 6 m auf einer Länge von 37 m nach Osten. (§ 23 BauNVO 1962)
 - 4.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,25 auf 0,55. (§ 20 Abs. 1 BauNVO 1962)

Begründung

Die Befreiungen sind auch unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange städtebaulich vertretbar. Die Nutzung als Kita und/oder für familienanaloge Wohngruppen und Lebensgemeinschaften dienen dem öffentlichen Interesse und dem Gemeinwohl.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen
- 5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 3,4 m um ca. 0,9 m auf 2,5 m an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Abgrabung (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Ein Teil der erforderlichen Abstandsfläche im Bereich der Abgrabung ist über eine Baulast nach § 79 HBauO auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 1377) zu sichern.

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 - bauordnungsrechtliche Hinweise
- Anlage - sozialrechtliche Hinweise
- Anlage - naturschutzrechtliche Hinweise
- Merkblatt - Baumschutz auf Baustellen
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

HINWEISE

6. Der Vorgarten ist in der Planung nicht weiter definiert, es sind lediglich auf zwei unterschiedlichen Darstellungen unterschiedliche Stellplätze angedeutet, weshalb hier darauf hingewiesen wird, dass der Vorgarten weitgehend gärtnerisch anzulegen ist und im weiteren Verfahren ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen ist. Ein anzustrebendes, genehmigungsfähiges Verhältnis aus versiegelter zu unversiegelter Vorgartenfläche beträgt 1/3 zu 2/3. (§ 9 HBauO)

Anlage zum Bescheid

SOZIALRECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration
Hamburg
E-Mail: kita-aufsicht@soziales.hamburg.de

Vorschriften

7. Gem. § 45 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) müssen die räumlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

HINWEISE

8. Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens wird ausschließlich auf die in den genehmigten Bauvorlagen ersichtlichen räumlichen Voraussetzungen für den Betrieb der Kita-Einrichtung geachtet. Die Einhaltung aller weiteren Voraussetzungen für den Betrieb z.B. die fachlichen, wirtschaftlichen und personellen Voraussetzungen, erfolgen im Verfahren zur Erteilung der Erlaubnis nach § 45 Abs. 1 SGB VIII.
9. Die Vorbescheidsgenehmigung ersetzt nicht die vom Träger der Kita-Einrichtung einzuholende Erlaubnis für den Betrieb der Einrichtung nach § 45 Abs. 1 SGB VIII. Zuständige Dienststelle ist die oben genannte Kita-Aufsicht der Sozialbehörde. Auf die norminterpretierenden „Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen“ (vom 01. August 2012 oder neuste Fassung) der Sozialbehörde wird hingewiesen.
10. Die maximale Anzahl an Betreuungsplätzen pro Leistungsart wird durch die von der Aufsichtsbehörde gesondert berechnete pädagogisch nutzbare Fläche im Rahmen der Erlaubnis nach § 45 Abs. 1 SGB VIII festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundlage hierfür nicht nur die räumlichen Voraussetzungen im Gebäude sind, sondern auch ein ausreichend großes (6 m²/ Kind) und altersgerecht gestaltetes Außenspielgelände erforderlich ist.
11. Auf die Regel für Sicherheit und Gesundheitsschutz „Kindertageseinrichtungen“ (BG/GUV-SR S2 April 2009 oder neuste Fassung), der „Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung“, die den Betreibern von Kindertageseinrichtungen Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Bau und Ausrüstung gibt, wird hingewiesen.

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 4 - Naturschutz
Jessenstraße 1 - 3
22758 Hamburg

HINWEISE

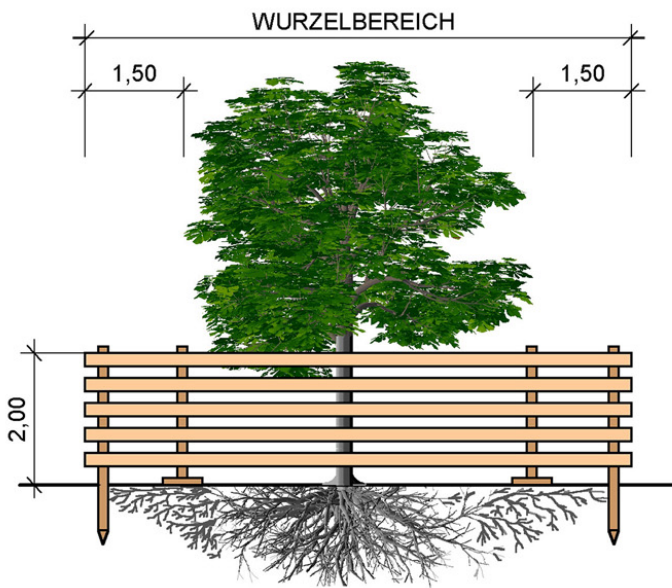
12. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben baubedingte Fällungen von Bäumen und Rodung von Hecken im Baubereich, erfordert eine Ausnahmegenehmigung des zuständigen Fachdienstes. Eine entsprechende Genehmigung wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass als Ausgleich an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß der anliegenden Gehölzliste durchgeführt und dauerhaft erhalten werden (§ 36 HmbVwVfG).
13. Mit dem **Bauantrag** ist der ist der Dienststelle einen entsprechenden **Fällantrag** nach der Landschaftsschutzverordnung einzureichen (§ 36 HmbVwVfG).
14. Mit dem **Bauantrag** ist der ist der Dienststelle einen **detaillierten Freiflächenplan** eines Landschaftsarchitekten vorzulegen (§ 36 HmbVwVfG), mit Darstellung:
 - des vorhandenen Bestandes an **Bäumen, Gehölzen und Hecken**, auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Arten, Stamm- und Kronendurchmesser),
 - der geplanten und festgesetzten Gehölzbepflanzung (**Bepflanzung**),
 - vorhandener und geplanter Geländehöhen,
 - der befestigten Flächen mit Materialangaben,
 - Wegeverbindungen.
15. Der verbleibende Baum- Gehölz- und Heckenbestand, besonders die auf dem Nachbar-grundstück Christian-F.-Hansen-Straße 3 befindlichen zwei Eichen sind zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit (**Abbruch- und Neubau**) gemäß **DIN 18 920** - Schutz von Bäumen auf Baustellen - zu schützen. Gemäß Landschaftsschutz-verordnung dürfen geschützte Bäume, Hecken und Sträucher (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach **DIN 18 920** den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Hinsichtlich des Heckenbestandes gilt diesbezüglich der Heckenmantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m (§ 36 HmbVwVfG).
16. Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (**Abbruch- und Neubau**) ist der Baumbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten, **mindestens 2,0 m hohen Bauzaun** zu schützen (gemäß **DIN 18 920**, Schutz von Bäumen auf Baustellen) (§ 36 HmbVwVfG).
17. Die geschaffenen Baumschutzzonen gelten als **Tabuzonen** für jegliche Arbeiten / Eingriffe in die Wurzelbereiche. Dies gilt neben dem Gebäudebau auch für die

Arbeits- und Lagerflächen inkl. Kran, Wegebauten, Leitungstrassen, Plätze, Terrassen und sonstige Neben- und Außenanlagen (§ 36 HmbVwVfG).

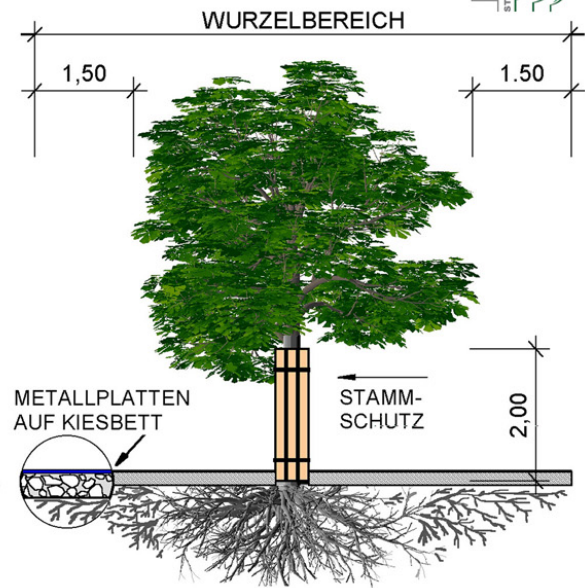
18. Auf den Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Grand, Split o.ä.) herzustellen (§ 36 HmbVwVfG).
19. Für die Abgrabung im Bereich der geplanten Neubauten sind die Arbeiten wurzelschonend durchzuführen. Die Lage der Wurzeln ist von einer Fachfirma für Baumpflege durch Spülung bzw. durch Handschachtung im Vorwege festzustellen. **Mit dem Bauantrag** ist ein Wurzelgutachten (Wurzelerkundung) eines Baumsachverständiger einzureichen.
20. Die Baugrube im Wurzelbereich geschützter Bäume ist mit einem Senkrechverbau („Berliner Verbau“) herzustellen. Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Fachfirma für Baumpflege anzulegen (§ 36 HmbVwVfG).
21. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken dürfen keine **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen** und **Materiallagerungen** vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).
22. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken dürfen keine **Ver- und Entsorgungsleitungen** verlegt werden (§ 36 HmbVwVfG).

Baumschutz auf Baustellen

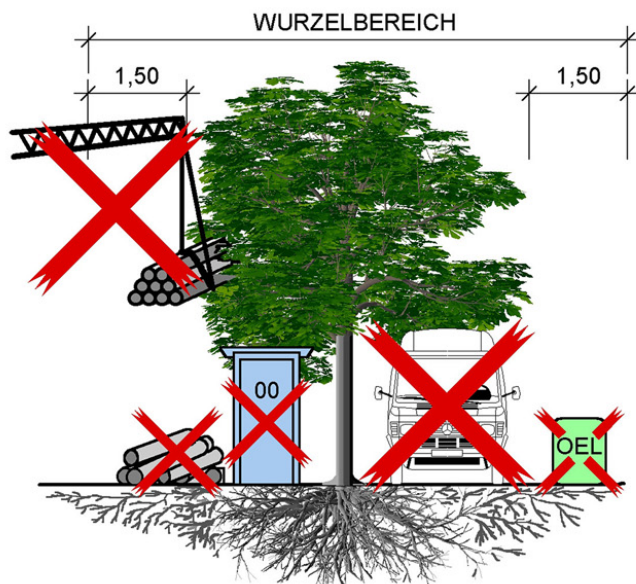
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012



WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



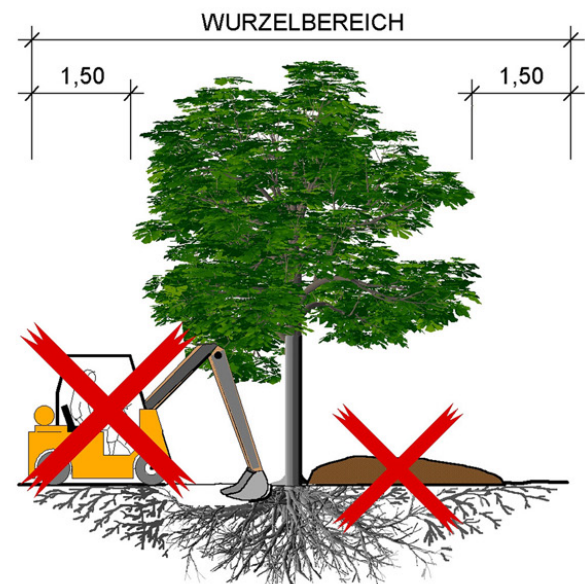
WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

WICHTIG:

DIN 18920 und RAS - LP4
ZTV-Baumpflege
BAUMSCHUTZSATZUNG



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH