



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

####

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüf Abteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ####

Zimmer ####
Telefon ####
E-Mail ####

Hamburg, den 9. September 2022

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 13.08.2020

Grundstück
Belegenheit ####
Baublock 526-077
Flurstück 5568 in der Gemarkung: Meiendorf

Umnutzung eines ehemaligen Bauernhauses zu einer Kita (132 Kinder)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

2. Höhenanweisung, für die die vorhandenen Höhen an der Grundstücksgrenze als Bezugspunkt festgelegt werden.
3. Nutzung der vorhandenen nördlichen Überfahrt zum Grundstück mit einer Breite von 5,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.
4. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Feuerwehüberfahrt.

Nebenbestimmung

Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 5,00 m breiten Feuerwehüberfahrt. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.

5. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Baustellenzufahrt/Baustelleneinrichtung.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

6. Höhenanweisung, für die die vorhandenen Höhen an der Grundstücksgrenze als Bezugspunkt festgelegt werden.
7. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die betreffende Belegenheit liegt in einem im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbereich.

Es handelt sich um ein traditionell angelegtes Bauernhaus mit nördlich quer angesetztem Stallanbau; im östlichen Bereich (Wohnteil) sind Fachwerkreste wohl des späten 18. oder des früheren 19. Jahrhunderts vorhanden. Die Seitenwände und Wirtschaftsgiebel sind als Backsteinrohbau um 1890/1900 errichtet worden und am Wirtschaftsgiebel sind Schmuckverbände und eine Dreifenstergruppe (Rundbogen) vorhanden. Über dem Hauptbau liegt ein Satteldach und am Stallanbau ein Krüppelwalm, der mit Reet gedeckt ist. Die Hoffläche ist teilweise gepflastert. Das Ensemble mit dem ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäude und dem Hofpflaster sind zudem Baudenkmäler. Bei dem Vorhaben handelt es sich lediglich um eine Umnutzung mit kleineren Eingriffen in das Bestandsgebäude, sodass seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds und der städtebaulichen Gestalt zu erwarten sind. Bei der Umnutzung gilt es diese charakterisierenden Merkmale zu erhalten, was mit der eingereichten Planung gelingt. Zudem ist der Umbau mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

8. Zustimmung nach §§ 9/11 Hamburger Denkmalschutzgesetz

Nebenbestimmung

Außenbau:

Die Farbe der Dachflächen- und Entrauchungsfenster ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Die genauen Teilungen/Gestaltungen der der Einfahrtstore (Westseite) sowie aller Außenzugänge sind noch abzustimmen. Für die Tore sollen keine kleinteiligen Sprossenfensterformate gewählt werden.

Die Teilungen der Fenster/Türen des ehemaligen Stallbereichs (Südseite) müssen noch abgestimmt werden. Die Fenster/Türen sollen nicht dem des Wohnbereichs gleichen.

Die Farbigkeiten aller Fenster und Türen einschließlich der Grot Dör sind

abzustimmen. Bei historischen Fenster/Türen sind restauratorische Befunduntersuchungen zur Ermittlung der hist. Farbigkeiten vorzunehmen.

Historische (Gusseisen-) fenster sind zu erhalten und über zweite Fensterebenen energetisch zu ertüchtigen. Nicht historische Fenster dürfen nach Rücksprache durch schmal profilierte Holzfenster ersetzt werden. Gestaltung und Farbigkeit nach Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Gleiches gilt für Türen.

Die Ausführung des Reeedaches ist bezüglich des Firstes noch abzustimmen.

Sollte ein Heidefirst historisch nicht belegbar sein, ist eine Ausführung entsprechend historischen Zustands ohne Heidefirst auszuführen.

Sollten Steinaustausche notwendig sein, sind die Steine vorher zu bemustern.

Gleiches gilt für Mörtel. Gerüstlöcher sind mit dem Abrüsten oberflächengleich zu schließen; plastikstopfen sind unzulässig.

Im Inneren:

Denkmalwerte Ausstattung wie Böden, Fußleisten, Türen, Fensterfutter und –Bekleidungen, Lambrien, Schränke, Stuck usw. müssen erhalten und aufgearbeitet werden.

Denkmalwerte Türen, die ausgebaut werden, müssen wiederverwendet werden; falls nicht möglich Lagerung im Objekt. Historische Wandoberflächen einschließlich Fachwerk sind zu bewahren.

Der Umgang mit der historischen Feuerstelle im Flett ist noch mit dem Denkmalschutzamt abzuklären.

Außenanlage:

Das historische Pflaster ist zu erhalten und ggf. aufzuarbeiten bzw. zu ergänzen.

Der Umgang und die Gestaltung der Einfahrtstore ist abzustimmen.

Spielgeräte/Spielhäuser sind vor dem Gebäude wegen der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes nicht möglich.

Sonstiges:

Die Ausführungsplanung nebst detaillierter Maßnahmenbeschreibung zu den oben genannten Nebenbestimmungen sind vor der Ausschreibung dem Denkmalschutzamt vorzulegen.

Der Beginn der Arbeiten ist dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen.

Für die Maßnahme ist ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.

Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; die Teilnahme an Bauberatungen zu ermöglichen.

Vor-, Zwischen-, und Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind in Wort und Bild zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Denkmalschutzamt in gedruckter Form zu überlassen.

Sollten nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine veränderte Nutzung oder ein Wechsel des Eigentümers eintreten oder sich neue Erkenntnisse über das Denkmal und seinen Erhaltungszustand ergeben, ist das Denkmalschutzamt umgehend zu informieren.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Denkmalschutzamt umgehend schriftlich anzuzeigen und durch dieses abnehmen zu lassen.

9. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung.

Es wird Ihnen genehmigt

in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar

die beantragten bau- und erschließungsbehindernden und zustandsbedingten Bäume: Baum Nr. 7 (Ahorn), Nr. 8 und 30 (Nordmantannen), Nr. 12 und 13 (Birken), Nr. 26 und 32 (Eiben), Nr., 31 (Scheinzypresse) und die Hecke H23 von ca. 4lfm gem. Baumbestands- und Freiflächenplan (Anlage 16/42), zu fällen bzw. roden.

Nebenbestimmung

BESONDERER BAUMSCHUTZ

Baumschutzzaun / Baustelleneinrichtung

Vor Beginn aller Arbeiten ist der Wurzelbereich aller verbleibender Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und Spielplatz gem. Baumbestands- und Freiflächenplan (Anlage 16/42) nach Vorgaben des Baumsachverständigen zu

sichern (z.B. mit einem ortsfesten Baumschutzzaun Abstand vom Stammfuß 4 m o.ä.), um Verdichtungen durch Befahrung und Materiallager zu verhindern.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) und die baubegleitende ökologische Fachaufsicht sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) sind gemäß DIN 18920 sowie RAS LP 4 (s. Kap. 4.1) in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen baumschonend zu planen.

ERSATZPFLANZUNGEN

Aufgrund der ermittelten Wertigkeit des Baumbestandes gem. Fällantrag (Anlage 16/46), Ersatzwertberechnung (Anlage 16/45) und dem Freiflächenplan (Anlage 16/42) wird der naturschutzfachliche Ersatzbedarf auf 5 Bäume und ca. 4 lfm Hecke festgesetzt.

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten und Pflanzqualität umzusetzen.

Als Ersatz sind auf dem Grundstück 5 großkronige Bäume gem. Freiflächenplan (Anlage 16/42) neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 18- 20 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Als Ersatz sind auf dem Grundstück 4 lfm Hecke gem. Freiflächenplan (Anlage 16/42) neu zu pflanzen. Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Baumschulware, Höhe 125-150 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung 12 m²), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum 30. April 2022)

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Ersatzpflanzung ist der o. g. Dienststelle nach Herstellung der Außenanlagen nachweislich anzuzeigen.

Die Pflicht zur Erfüllung der Ersatzaufgaben gilt auch für den Rechtsnachfolger bzw. nachfolgende Eigentümer.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Rahlstedt 100

mit den Festsetzungen: WA Io, 2Wo, GRZ=0,2, GFZ=0,3, <E>, Erhaltungsbereich, Denkmal
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

16 / 21 a	21_SHS_Nord-AN_RG_200710
16 / 22 a	22_SHS_Ost-AN_RG_200710
16 / 23 a	23_SHS_Süd-AN_RG_200710
16 / 24 a	24_SHS_West-AN_RG_200710
16 / 33 a	37_SHS_Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten_200707
16 / 39 a	43_SHS_Auszug aus dem Liegenschaftskataster_190222
16 / 44 a	33_SHS_Baubeschreibung_200720
16 / 45 a	34_SHS_Baumgutachterliche Bestandsaufnahme_190919
16 / 46 a	35_SHS_Fällantrag_200522
16 / 47 a	36_SHS_Fällantrag_200801
16 / 49 a	42_SHS_Info Lärmschutzwand Kokowall-Pro_200528
16 / 50 a	44_SHS_Küchenbeschreibung Kita-Küche Sternipark_200520
16 / 51 a	44.1_SHS_Einrichtungsplan EG Kita Küche_200520
16 / 52 a	46_SHS_Berechnung der Müllmenge_200420
16 / 53 a	47_SHS_zeichn. Darstellung erf. Mülltonnen_200420
16 / 55 a	52_SHS_Verkehrstechnische Stellungnahme_200706
16 / 69 a	38.1_Brandschutzkonzept_EG_200925
16 / 70 a	38.1_Brandschutzkonzept_Empore_200925
16 / 75 a	41_SHS_Freiflächenplan_200924
16 / 76 a	38_SHS_Brandschutzkonzept.200925
16 / 79 a	14_SHS_01.1_RG Lageplan Abbruchplanung_201116
16 / 81 a	57_SHS_01 Nebenanlagen Abstellräume_201116
16 / 82 a	58_SHS_01_RG Nebenanlagen Abstellräume_201116
16 / 83 a	58_SHS_01_RG Nebenanlagen Abstellräume_201116
16 / 84 a	59_SHS_Befreiungsantrag Kreativhäuschen §31HBauO_201116
16 / 85 a	50_SHS_Stellplatznachweis_201116
16 / 86 a	04_SHS_02.1 EG_290121
16 / 88 a	06_SHS_02.3 Empore_290121
16 / 89 a	07_SHS_03.1 Nebenanlagen Kreativwerkstatt_290121
16 / 90 a	08_SHS_04.1 Schnitt B-B Quer_290121
16 / 91 a	09_SHS_04.2 Schnitt A-A Lang_290121
16 / 92 a	15_SHS_02.1_RG EG_290121
16 / 94 a	17_SHS_03.1_RG Nebenanlagen Kreativwerkstatt_290121
16 / 95 a	18_SHS_02.3_RG Empore_290121
16 / 96 a	19_SHS_04.1_RG Schnitt B-B Quer_290121
16 / 97 a	20_SHS_04.2_RG Schnitt A-A Lang_290121
16 / 98 a	54_SHS_04.3 Schnitt C-C Quer_290121
16 / 99 a	55_SHS_04.2_RG Schnitt CC Quer_290121
16 / 102 a	56_SHS_Vermesserplan Nachbargebäude_210203
16 / 104 a	14_SHS_01.1_RG Lageplan Abbruchplanung_210211
16 / 107 a	01_211004_00.1 Lageplan.PDF-A
16 / 108 a	02_19031_BS01 gr LP Index c-Stand 2021-10-05 (PDF-A)
16 / 109 a	03_19031_BS02 gr EG Index b-Stand 2021-10-05 (PDF-A)
16 / 111 a	05_GA_19031b_pdf-Ausfertigung (PDF-A)
16 / 112 a	01_211004_00.1 Lageplan.PDF-A
16 / 113 a	2021-10-05_SN Kita Schierhornstieg HH_LG
16 / 114 a	19031_BS03 gr OG Index c_pdf-A
16 / 115 a	220228_SHS_Baubeschreibung
16 / 116 a	220302_02.2 OG
16 / 117 a	220302_02.2_RG OG
16 / 118 a	220330_Stellungnahme_Feuerwehr
16 / 119 a	bf017922_1_Ergänzung_BSK_19031b_pdf-A
16 / 120 a	Nachtrag BS - Kita Schierhornstieg HH_A-1a
16 / 121 a	2022-07-21_2 Nachtrag Kita Schierhornstieg HH
16 / 122 a	220721_SHS_GP_AN_ÖST
16 / 123 a	220721_SHS_GP_AN_SÜD

16 / 124 a 220721_SHS_GP_DA
16 / 125 a 220721_SHS_GP_LAGEPLAN
16 / 126 a 220721_SHS_GP_OG

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

10.1. für die Umnutzung einer Nebenanlage zur Hauptanlage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO); hier: Kreativwerkstatt.

11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

11.1. für die Führung des 2. Rettungswegs der Teilnutzungseinheiten 2.1, 2.2 und 2.3 im Obergeschoss über die Teilnutzungseinheit 1.2 entgegen § 31 (1) HBauO

Bedingung

Es darf dauerhaft nur ein Nutzer über die jeweils benachbarten Kompartimente verfügen. Eine Fremdvermietung muss ausgeschlossen sein. Die Verbindungstüren sind nicht abschließbar auszuführen und dauerhaft frei zu halten.

Die Verkehrswege im benachbarten Kompartiment müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.

11.2. für die Unterschreitung des gemäß § 30 (2) Ziffer 1 HBauO geforderten Mindestabstand von 12,50 m um 2,95 m auf 9,55 m zur Grenze bei Gebäuden mit weicher Bedachung.

Bedingung

Die Ausführung des betroffenen Dachbereichs ist gemäß dem Brandschutzkonzept, dem 1. Nachtrag vom 05.10.2021, der Ergänzung vom 31.03.2022 zum BSK und dem 2. Nachtrag vom 08.07.2022 auszuführen. Vor Aufnahme der Nutzung ist eine Schlußabnahme durchzuführen.

11.3. für die Unterschreitung des gemäß § 30 (2) Ziffer 2 HBauO geforderten Abstand von 15 m zu Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung um 4,73 m auf 10,27 m zur Nebenanlage (Abstellfläche) und um 3,41 m auf 11,59 m zur Hauptanlage (Kreativraum/Werkstatt)

Bedingung

Die Ausführung des Daches ist gemäß dem Brandschutzkonzept, dem 1. Nachtrag vom 05.10.2021 und der Ergänzung vom 31.03.2022 des Büros SLAMA umzusetzen.

- 11.4. für den Verzicht auf einen notwendigen Treppenraum nach § 33 (1) HBauO bei der innenliegenden Treppe T2

Begründung

Der erste Rettungsweg im Obergeschoss wird gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen aus den Kompartiments heraus über einen notwendigen Flur in den notwendigen Treppenraum TR 1 geführt. Der zweite Rettungsweg überbrückt lediglich ein Geschoss in einen Bereich, der mit einem Spielflur vergleichbar ist. Von hier stehen auch über die angrenzenden Krippenbereiche mehrere Ausgänge ins Freie zur Verfügung stehen. Die feuerhemmende Verglasung im Obergeschoss ermöglicht es zudem eine Verrauchung im Raum „Bewegungsraum/Flur“ auch optisch wahrzunehmen und in diesem Fall über den Treppenraum TR 1 zu flüchten.

Bedingung:

Der Abweichung wird unter der Bedingung zugestimmt, dass im Obergeschoss ausschließlich eine Betreuung von Elementarkindern stattfindet.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

12. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 12.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 12.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 12.3. Nachweis abwasserrechtliche Belange

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - #####

Unterschrift

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH