



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/00852/2018
Hamburg, den 26. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
23.01.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-290
6141 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Errichtung eines Staffelgeschosses auf bestehender Kita (4 zusätzliche Gruppen)

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Dem Vorhaben wird trotz der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach dem B-Plan nicht zugestimmt.

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 Rahlstedt 114/Farmsen-Berne 32
mit den Festsetzungen: Kindertagesstätte (FHH) - II VG - GRZ 0,4 - Flächenausweisung in Baugrenzen - § 2-Festsetzungen -
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Vorlagen Nummer
 - 21 / 2 Lageplan
 - 21 / 3 Grundriss / Erdgeschoss
 - 21 / 4 Grundriss / Obergeschoss
 - 21 / 5 Grundriss / Staffelgeschoss
 - 21 / 6 Schnitt
 - 21 / 7 Ansicht Ost
 - 21 / 8 Ansicht Nord
 - 21 / 9 Baubeschreibung

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Durch die Errichtung eines Staffelgeschosses auf dem Bestandsgebäude entspricht die Aufstockung der 2/3-Regelung. Ist die Erweiterung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss planungsrechtlich zulässig?**

Ein Staffelgeschoss ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig, wenn die erforderlichen Nachweise erbracht werden.

2. **Bestehen Bedenken gegen die Raumerweiterung mit Aufzugsanlage und Treppenhaus?**

Grundsätzlich ist eine Erweiterung innerhalb der Baugrenzen bei Nachweis der GRZ und GFZ möglich.

3. **Bestehen Einwände gegen die Schaffung einer Dachterrasse?**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Gem. Kita-Richtlinien Nr. 2.1 muss die gesamte Einrichtung den baurechtlichen, feuerpolizeilichen, gesundheitlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die geltenden Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Nord sind zu beachten.

Gem. Kita-Richtlinien Nr. 2.2 soll jede Einrichtung über eine ausreichend große Außenspielfläche verfügen. Diese soll den Bedürfnissen der Kinder entsprechend gestaltet und mit einer die Kinder nicht gefährdenden Einfriedung umgeben sein. Für eine Abstandsflächenberechnung ist die Oberkante der Einfriedung anzusetzen.

4. Bestehen Einwände gegen die baulichen Anordnungen der Rettungswegführung?

Ja. Die Rettungswegführung ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

Der Austritt als anleiterbare Stelle ist kein adäquater Ersatz für einen zweiten baulichen Rettungsweg für den südlichen Gebäudeteil. Es muss die Möglichkeit zur Selbstrettung bestehen. Ist der Stichflur, der zu den beiden nördlichen baulichen Rettungswegen führt, im Brandfall nicht nutzbar, so besteht diese Möglichkeit nicht mehr.

Das Bestandstreppenhaus ist zudem in allen Geschossen als notwendiger Treppenraum auszubilden.

Im Bereich der Außentreppe dürfen sich keine Fenster befinden, durch die auf der Treppe eine Brandbeaufschlagung stattfinden könnte.

Zulässigkeit des Vorhabens

5. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nach § 15 BauNVO nicht eingehalten werden:

Es ist zu erwarten, dass durch die erneute Erweiterung von derzeit ca. 220 Plätzen um ca. 48 Plätze auch der Hol- und Bringverkehr um ca. 20 % ansteigt. Neben dem Hol- und Bringverkehr ist hier auch der Lieferverkehr für die Küche und den hauseigenen Lieferdienst beachtlich.

Bezogen auf § 15 Abs. 1 BauNVO (grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Umfang) sind verkehrliche Folgewirkungen als Kriterium zu berücksichtigen.

Für das angrenzende Reine Wohngebiet werden durch den vermehrten Ziel- und Quellverkehr unzumutbare Belästigungen und Störungen generiert.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist die Fläche für die Nutzung als Kindertagesstätte mit insgesamt ca. 200 Plätzen für den Bedarf des umliegenden damaligen Neubaugebietes vorgesehen. Diese Größenordnung ist bereits mit der bestehenden Kita mehr als abgedeckt.

Dem Vorhaben wird daher trotz der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach dem B-Plan nicht zugestimmt.

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

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: Änderung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH