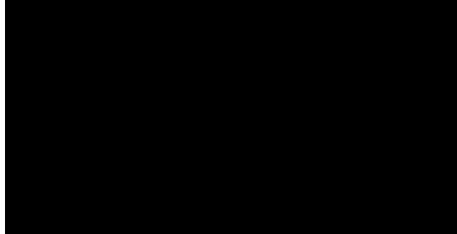




Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427913310
E-Mail wbz25@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner

Zimmer
Telefon
E-Mail

GZ.: W-WBZ2-673-2025

Hamburg, 15. August 2025

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug	
Eingang	26.02.2025
Grundstück	
Belegenheit	Buchenkamp 10
Baublöcke	525-095
Flurstück	8363 in der Gemarkung: Volksdorf

Errichtung von 4 Gebäuden (soziales Dorf)

VORBESCHEID

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)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Volksdorf 46
mit den Festsetzungen:	Dementenpflegeeinrichtung GRZ 0,4; WR4 GRZ 0; Kindertagesstätte GRZ 0,4; Tagespflege/Hospiz GRZ 0,4; PRIVATE GRÜNFLÄCHE Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

die beigefügten Vorlagen Nummer

- **0002** Lageplan [Soz.D._Lageplan_BVA_250_A1_07.01.2025.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die planungsrechtliche Befreiung bzgl. der Überschreitung des Baufensters (Baufeld 4) Richtung Süden um 1,00 m zulässig?**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.1.
2. **Ist die Änderung der Nutzung des Gebäudes von Kita auf Intensivpflege planungsrechtlich zulässig? Die Ursprünglich geplante Nutzung Kita, soll wegen der Größenanforderung in das Baufeld 6 verlegt werden. Die dort vorgesehene Intensivpflege befindet sich nunmehr in Baufeld 5.**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.4.
3. **Ist die planungsrechtliche Befreiung bzgl. der Überschreitung des Baufensters (Baufeld 5) durch den geplanten Eingangsbereich mit 10,30 m x 2,50 m zulässig?**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.2.
4. **Ist die planungsrechtliche Befreiung für die Unterbringung eines Sauerstofftanks auf der privaten Grünfläche mit einer Größe von 3,50 m x 3,50 m zulässig?**
Nein. Siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter 9.1.
5. **Ist die Herstellung eines 3,00 m breitem Versorgungsganges zwischen Baufeld 4 und Baufeld 5 gemäß Lageplan planungsrechtlich zulässig?**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.7.
6. **Ist die Änderung der Nutzung des Gebäudes von Hospiz/Tagespflege auf Kita/Tagespflege im Baufeld 6 planungsrechtlich zulässig?**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.5.
7. **Ist die planungsrechtliche Befreiung bzgl. der Überschreitung des Baufensters durch das Hauptgebäude Baufeld 6 in einer Tiefe von 2,00 m und auf einer Breite von 18,00 m.**
Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 8.3.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

8. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

8.1 für die Überschreitung des Baufensters (Baufeld 4) Richtung Süden um 1,00 m auf der gesamten Länge des Baukörpers. (§ 23 (3) BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Die Überschreitung ist geringfügig und städtebaulich vertretbar. Sie steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Knicks ist nicht zu erwarten.

8.2 für die Überschreitung des Baufensters (Baufeld 5) durch den geplanten Eingangsbereich mit 10,30 m x 2,50 m. (§ 23 (3) BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Die Überschreitung ist geringfügig und städtebaulich vertretbar. Sie steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

8.3 für die Überschreitung des Baufensters durch das Hauptgebäude Baufeld 6 in einer Tiefe von 2,00 m und auf einer Breite von 18,00 m. (§ 23 (3) BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Die Überschreitung ist geringfügig und städtebaulich vertretbar. Sie steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

8.4 für die Unterbringung der Kindertagespflege im Bereich mit der Ausweisung Tagespflege / Hospiz (Baufeld 6) (§ 9 BauGB)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Bedingung

In wechselseitiger Abhängigkeit unter der Bedingung, dass die jeweils andere Nutzung (8.5) dann im anderen Baufeld vorzusehen ist - Gemäß des städtebaulichen Vertrags. Die Neuordnung der Nutzungen steht dem städtebaulichen Ziel nicht entgegen.

8.5 für die Unterbringung der Intensivpflegeeinrichtung / Hospiz im Bereich mit der Ausweisung Kindertagesstätte (Baufeld 5) (§ 9 BauGB)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Bedingung

In wechselseitiger Abhängigkeit unter der Bedingung, dass die jeweils andere Nutzung (8.4) dann im anderen Baufeld vorzusehen ist - Gemäß des städtebaulichen Vertrags. Die Neuordnung der Nutzungen steht dem städtebaulichen Ziel nicht entgegen.

8.6 für die Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 von 0,4 auf 0,459 (inkl. Sauerstofftank) mit den Hauptanlagen. (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **erteilt**.

Die Überschreitung der GRZ 1 ist insgesamt betrachtet städtebaulich vertretbar und dem Sachverhalt geschuldet, dass die Baufelder 4 und 5 durch die unterschiedlichen Ausweisungen rechnerisch getrennt betrachtet werden. Eine detaillierte Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung mit den Haupt- und Nebenanlagen bleibt dem nachfolgenden Bauantrag vorbehalten.

8.7 für die Errichtung eines Versorgungsganges außerhalb der Baugrenzen auf nicht überbaubarer Fläche zwischen Baufeld 4 und 5. (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens erteilt.

Sie resultiert aus einem unterirdischen Verbindungsgang, der baulich nicht in Erscheinung tritt und somit städtebaulich vertretbar ist. Die Befreiung steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Der Boden über dem unterirdischen Gang ist mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

9. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

9.1 für die Unterbringung eines Sauerstofftanks auf der privaten Grünfläche mit einer Größe von 3,50 m x 3,50 m (§ 9 BauGB)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausübung des Ermessens **nicht erteilt**. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar und steht den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Der Sauerstofftank kann auch an anderer Stelle oder innerhalb des Gebäudes realisiert werden und es ist kein Grund ersichtlich, war dafür von den Festsetzungen abgewichen werden müsste.

Hinweis

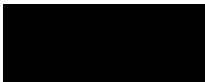
Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

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.

**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