



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01644/2018

Hamburg, den 15. November 2018

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

02.07.2018

###

319-074

1894, 1893, 1892 in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau einer Kindertagesstätte

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

- der Bebauungsplan Schnelsen 38

mit den Festsetzungen:

WR I o, GRZ 0,2; Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wo, Baugrenzen, Private Grünfläche

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 3 Flurkartenauszug mit Zeichnung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Errichtung einer Kita für 175 Kinder auf diesen Flurstücken genehmigungsfähig?**

Nein. Die Kita ist aufgrund den unter Pkt. 6 aufgeführten nicht erteilten Befreiungen insgesamt nicht genehmigungsfähig.

Inwiefern sich eine die Kita in der beantragten Größe einfügt und der Gebietsprägungserhaltungsanspruch gem. §15 Abs.1 Satz1 BauNVO dabei gewahrt bleibt, kann auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht abschließend entschieden werden. Dies ist erneut zu prüfen, sobald einem Vorhaben nicht mehr die Nichterteilung planungsrechtlicher Befreiungen entgegenstehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hier eine Kita für maximal 65 Kinder grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

2. **Ist die Bebauung entsprechend der beiliegenden Planungsdarstellung mit der Überbauung der Baugrenzen innerhalb der Flurstücke in dieser Bauform und Höhenentwicklung genehmigungsfähig?**

Nein, das Vorhaben ist insgesamt nicht genehmigungsfähig. Siehe Begründung zu den nicht erteilten Befreiungen unter Pkt. 6.

3. **Ist die Befreiung von der Ausweisung GRZ 0,2 für eine GRZ von 0,38 (Gebäudefläche) und 0,48 (incl. befestigte Außenflächen) genehmigungsfähig?**

Nein, die erforderlichen Befreiungen können aus den unter Pkt. 6.6 und 6.7 genannten Gründen nicht erteilt werden.

4. **Ist eine kindgerechte farbenfrohe Fassadengestaltung genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich wäre eine kindgerechte Fassadengestaltung möglich, solange sie sich in die Umgebung einfügt. Die Fassadengestaltung und Materialität wären mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

5. **Ist eine Bauform als 1 - geschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss sowie Gartengeschoss/ Untergeschoss genehmigungsfähig?**

Nein, das Vorhaben ist insgesamt nicht genehmigungsfähig. Siehe Begründung zu den nicht erteilten Befreiungen unter Pkt. 6.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 6.1. für das Errichten einer Kita - Spielfläche auf der mit Gehrechten zu belastende Fläche (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar:

Die Festsetzung des Gehrechts im Bebauungsplan dient langfristig der Erstellung einer Wegeverbindung entlang der AKN. Die Herstellung einer Kita-Spielfläche hätte jedoch Einfriedungen zur Folge, wodurch eine Wegeverbindung nicht möglich wäre. An der Zielsetzung des Bebauungsplans wird festgehalten.

- 6.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Errichtung von Stellplätzen auf der als "Private Grünfläche" ausgewiesenen Fläche (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Eine Stellplatzanlage würde der privaten Grünfläche entgegenstehen und ist städtebaulich nicht vertretbar. An der Zielsetzung des Bebauungsplans wird festgehalten.

- 6.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen, für die Errichtung eines 52,5 m langen Gebäuderiegels (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar:

Die Umgebung ist geprägt von offener Bebauung. Der Bebauungsplan sieht ausdrücklich den Erhalt des durch eingeschossige, meist giebelständige Einfamilienwohnhäuser geprägten Gebiets vor. Durch die Ausweisung soll das vorhandene lockere, durchgrünte Quartier sowie die sozialen Strukturen weiterhin erhalten bleiben.

- 6.4. für das Abweichen von der zulässigen Gebäudeart Einzel- und Doppelhäuser (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar:

Das Gebiet ist durch eingeschossige, meist giebelständige Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise geprägt. Durch die Ausweisung

soll das vorhandene lockere, durchgrünte Quartier sowie die sozialen Strukturen weiterhin erhalten bleiben. Mit einer Länge von über 50 m entspricht das geplante Gebäude nicht mehr der Festsetzung Einzelhaus, ein massiver Gebäudekörper in dieser Länge fügt sich nicht ein und hätte eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung.

- 6.5. für das teilweise Errichten einer Kindertagesstätte auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar:
Es gibt bislang in der Umgebung keine vergleichbar hohen Überschreitungen der GRZ. Das Grundstück würde mit der geplanten Bebauung über die Maßen ausgenutzt. Die Überschreitung hätte eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung.

- 6.6. für das Überschreiten der zulässigen GRZ I um 0,18 auf 0,38 (Flurstücke 1894, 1893) (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

- 6.7. für das Überschreiten der zulässigen der GRZII um 0,14 auf 0,48 (Flurstücke 1894, 1893) (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 38)

Begründung zu 6.6 und 6.7

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar:
Es gibt bislang in der Umgebung keine vergleichbar hohen Überschreitungen der GRZ. Das Grundstück würde mit der geplanten Bebauung über die Maßen ausgenutzt. Die Überschreitung hätte eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung.

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

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