



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02197/2016
Hamburg, den 8. November 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.06.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

410-024
02714 in der Gemarkung: Winterhude

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Geschossen, TG und einer KITA

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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Winterhude 30

mit den Festsetzungen: Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kindertagesheim
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer 18/1-18/5

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Baukörper mit der geplanten baulichen Dichte genehmigungsfähig?**

Nein.

Die beantragten Befreiungen für das Überschreiten der GRZ um 0,071 auf 0,371 und für das Überschreiten der GFZ um 1,225 auf 1,725 werden nicht erteilt (siehe Punkt 6.2 und 6.3).

2. **Ist der Baukörper mit den eingezeichneten Abständen zur Grundstücksgrenze, wie auf dem Lageplan platziert, genehmigungsfähig?**

Nein (siehe Punkt 1).

Bei Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund wäre der Baukörper bauordnungsrechtlich, in Bezug auf die Abstandsflächen genehmigungsfähig.

3. **Ist die Nutzung als Wohngebäude mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss genehmigungsfähig?**

Ja.

Die Abweichung von der Art der Nutzung Gemeinbedarf für Wohnen im Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss ist genehmigungsfähig. (siehe Punkt 5.1) Es ist ein Anteil von 30% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorzusehen. Außerdem müssten für die geplante Kita-Nutzung sowie für die Wohneinheiten genug Freiflächen vorhanden sein.

4. **Sind die geplanten fünf Vollgeschosse genehmigungsfähig?**

Nein.

Die beantragte Befreiung für das Überschreiten der Vollgeschosse um 3 auf 5 Vollgeschosse wird nicht erteilt. (siehe Punkt 6.1)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf einem Grundstück für den Gemeinbedarf (Kindertagesheim) (§ 1 BauNVO)

Bedingung

- 5.1.2 Es ist ein Anteil von 30% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorzusehen.
- 5.1.3 Für die geplante Kita-Nutzung sowie für die Wohneinheiten sind ausreichend Freiflächen vorzusehen.
- 5.1.4 Eine Anordnung der Wohnräume und Kinderzimmer nach Osten ist auszuschließen, um Beeinträchtigungen zum ausgewiesenen Sportplatz zu verhindern.
- 5.1.5 Im umliegenden Wohngebiet müssen folgende Immissionswerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:
- tagsüber 55 dB(A), in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr,
nachts 40 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 auf 5 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ein Wohngebäude in der beantragten Größe und Kubatur ist städtebaulich nicht vertretbar, da es sich stadtgestalterisch nicht in das Umfeld einfügt.

- 6.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,071 auf 0,371 (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ein Wohngebäude in der beantragten Größe und Kubatur ist städtebaulich nicht vertretbar, da es sich stadtgestalterisch nicht in das Umfeld einfügt.

- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 1,225 auf 1,725 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ein Wohngebäude in der beantragten Größe und Kubatur ist städtebaulich nicht vertretbar, da es sich stadtgestalterisch nicht in das Umfeld einfügt.

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

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH