



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

###

###

###

###

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/09311/2015
Hamburg, den 3. August 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.12.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

226-035
1493 in der Gemarkung: Sülldorf

**Aufstockung um ein Vollgeschoss (Sülldorfer Landstr. 165 - 167) (4 WE)
und um zwei Vollgeschosse (Sülldorfer Landstr. 169 - 173) (6 WE)**

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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf
mit den Festsetzungen: W 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Teilbebauungsplan 778
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 2 Antrag
 - 4 Fragenkatalog
 - 2 / 1 Flurkartenauszug
 - 2 / 2 Lageplan Abstandsflächen
 - 2 / 6 Grundrisse / 2. OG Haus 165/167
 - 2 / 7 Grundrisse / 2. + 3. OG Haus 169-173
 - 2 / 8 Schnitte
 - 2 / 9 Ansicht Nord/Ost Haus 165/167
 - 2 / 10 Ansicht Süd/West Haus 165/167
 - 2 / 11 Ansicht Hof/Straße Haus 169-173
 - 2 / 12 Ansicht Ost-/Westgiebel Haus 169-173
 - 2 / 13 Konzept/Perspektive
 - 2 / 14 Ansicht farbig
 - 2 / 15 Giebelansicht farbig
 - 2 / 24 Antrag / Befreiung Vollgeschosse – Begründung
 - 2 / 25 Antrag / Abweichung Abstandsflächen - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der Geschosszahl um ein Vollgeschoss ("Sülldorfer Landstr. 165 - 167") wie dargestellt, genehmigungsfähig?**

Ja,

folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 im Gebäude "Sülldorfer Landstr. 165 - 167" (4 Wohneinheiten)

Begründung

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück innerhalb eines großflächigen Wohngebietes liegt und sich die geplante Aufstockung in die hier ausgewiesene Art der baulichen Nutzung einfügt.

Mit dem aufgestockten Vollgeschoss werden 4 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die hier geplante Nachverdichtung zu Wohnzwecken entlang der Magistrale "Sülldorfer Landstraße" entspricht dem politischen Willen.

Das oberste Geschoss wird als Geschoss mit Satteldach ausgebildet. Dieses fügt sich gestalterisch in die durch geneigte Dächer geprägte Umgebung gut ein.

Bedingung

Dem Bauvorhaben wird allerdings nur zugestimmt, wenn keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden und der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Im Hinblick auf das nachfolgende Verfahren nach § 61 HBauO wird auf Folgendes hingewiesen: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Baumschutz gem. Baumschutz-Verordnung noch zu klären.

Der Antragsteller wird gebeten, das Bauvorhaben mit den für die Planung zuständigen Dienststellen (Bauprüfabteilung und Stadtplanung) rechtzeitig abzustimmen. Zu diesen Abstimmungsinhalten zählen insbesondere Materialität und Farbe sowie ein Lageplan mit eingetragenen Wohnfolgeeinrichtungen (Fahrradstellplätze, Kinderspielplatz).

2. Ist die Überschreitung der Geschosszahl um zwei Vollgeschosse ("Sülldorfer Landstr. 169 - 173") wie dargestellt, genehmigungsfähig?

Ja,

folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 4 im Gebäude "Sülldorfer Landstr. 169 - 173" (6 Wohneinheiten)

Begründung

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück innerhalb eines großflächigen Wohngebietes liegt und sich die geplante Aufstockung in die hier ausgewiesene Art der baulichen Nutzung einfügt.

Mit dem aufgestockten Vollgeschoss werden 6 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die hier geplante Nachverdichtung zu Wohnzwecken entlang der Magistrale "Sülldorfer Landstraße" entspricht dem politischen Willen.

Das oberste Geschoss wird als Geschoss mit Satteldach ausgebildet. Dieses fügt sich gestalterisch in die durch geneigte Dächer geprägte Umgebung gut ein.

Bedingung

Dem Bauvorhaben wird allerdings nur zugestimmt, wenn keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden und der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Im Hinblick auf das nachfolgende Verfahren nach § 61 HBauO wird auf Folgendes hingewiesen: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Baumschutz gem. Baumschutz- Verordnung noch zu klären.

Der Antragsteller wird gebeten, das Bauvorhaben mit den für die Planung zuständigen Dienststellen (Bauprüfabteilung und Stadtplanung) rechtzeitig abzustimmen. Zu diesen Abstimmungsinhalten zählen insbesondere Materialität und Farbe sowie ein Lageplan mit eingetragenen Wohnfolgeeinrichtungen (Fahrradstellplätze, Kinderspielplatz).

3. **Sind die Abstandsflächen des westlichen Giebels des Riegels "Sülldorfer Landstr. 169 - 173" wie dargestellt, genehmigungsfähig?**

Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 3.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche nach Nordwesten zu den Flurstücken 2336 und 2451 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Auf den betroffenen Nachbargrundstücken 02336 und 02451 ist jeweils eine Baulast zur Freihaltung von Bebauung zu bilden (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 HBauO).

4. **Sind die überlappenden Abstandsflächen genehmigungsfähig?**

Ja,

folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der beiden Gebäude (§ 6 Abs. 3 HBauO)

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse