



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 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

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

GZ.: A/WBZ/00186/2015
Hamburg, den 26. Februar 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.01.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

221-098
6340, in der Gemarkung: Osdorf

Umbau Wagenunterstände zur Betriebshalle, teilweise Aufstockung mit Büro für Zimmereibetrieb

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 ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

- der Bebauungsplan Osdorf 5

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE; GRZ 0,6; GFZ 0,75; TRH 7,5; § 2 textliche Festsetzungen
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2	Antrag
7 / 1	Flurkartenauszug / Karte
7 / 3	Grundriss EG
7 / 4	Grundriss DG
7 / 5	Schnitte
7 / 6	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 7	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 8	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 9	Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Können die teils als Grenzbebauung vorhandenen Garagen und Wagenunterstände zum Betriebsgebäude für die Zimmerei Scharpf GmbH unter Verzicht auf eine eigene Abstandsfläche umgenutzt, ertüchtigt und teilweise aufgestockt werden? Wird der Überschreitung der im Bebauungsplan Osdorf 5 festgelegten Baugrenze an der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenze dafür zugestimmt?**

Siehe Entscheidungen Nr. 3.1, 3.2 und 5.1 und Anlage Immissionsschutzrechtliche Anforderungen:

2. **Kann auch an der nördlichen Grenze auf eine Abstandsfläche verzichtet werden, so dass die direkt an das Betriebsgebäude der Fa. Felix Nickel angebauten Garagen sowie der Sozialraum als Sozialtrakt mit Büro für die Zimmerei ertüchtigt und aufgestockt werden?**

Siehe Entscheidungen Nr. 4.1

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der nordwestlichen Baugrenze durch das Werkstattgebäude und Bürogeschoss

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da diese die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, insbesondere da die Baugrenzen schon durch die Bestandsgebäude überschritten werden.

- 3.2. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze durch das Werkstattgebäude

Begründung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die entstehende Abstandsfläche des südlich grenzständigen Gebäudes per Baulast auf dem Flurstück 4214 gesichert wird.

Bedingung

dass die entstehende Abstandsfläche des südlich grenzständigen Gebäudes per Baulast auf dem Flurstück 4214 gesichert wird.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,5 m zum nördlichen Flurstück 6432 durch die Büroaufstockung (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Nachbarn des nördlichen Flurstückes 6432 schriftlich auf den Bauvorlagen des Lageplanes mit Darstellung der Abstandsflächen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens zustimmen.

Unter dieser Bedingung werden keine Beeinträchtigungen der Anforderungen des § 6 HBauO hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und Belüftung gesehen werden, insbesondere da bereits eine Grenzbebauung durch die Garagen bestehen und es sich gem. Gebietsausweisung um ein Gewerbegebiet handelt in dem das allg. Wohnen nicht zulässig ist.

Bedingung

die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Nachbarn des nördlichen Flurstückes 6432 schriftlich auf den Bauvorlagen des Lageplanes mit Darstellung der Abstandsflächen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens zustimmen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 5.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,5 m zum südlichen Flurstück 4314 durch das Werkstattgebäude (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

diese Abweichung kann nicht erteilt werden. Hier ist eine Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche auf dem nachbarlichen Grundstück / Flurstück 4314 zu bilden.

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

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Zuständige Dienststelle

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz
Jessenstr. 1-3
22767 Hamburg

Vorschriften:

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Vorschriften der §§ 22 - 25 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) über nicht genehmigungsbedürftige Anlagen
- die Vorschriften der aufgrund von § 23 erlassenen Rechtsverordnungen

Anforderungen

um eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Bauvorhabens vornehmen zu können, ist ein Lärmgutachten zu erstellen, weil hier Gewerbegebietsausweisung an ein als reines Wohngebiet ausgewiesenes Grundstück grenzt.

Über die Lärmprognose ist zu ermitteln, ob die Geräuschpegel der Nutzung (Betriebshalle, Hofbetrieb) unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen. Da hier eine gewachsene Gemengelage vorliegt, ist über die Prognose nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissions-Ort die folgenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können und welche Betriebsbeschränkungen ggf. erforderlich sind.

Immissionsrichtwerte für die Gemengelage aus Gewerbegebiet und reinem Wohngebiet:

55 dB(A) in der Zeit von 6.⁰⁰ - 22.⁰⁰ Uhr,
35 dB(A), in der Zeit von 22.⁰⁰ - 6.⁰⁰ Uhr.

Ruhezeitenregelung: Zuschlag von 6 dB(A) in folgenden Zeiten:
Werktags in der Zeit von 6.⁰⁰ - 7.⁰⁰ und 20.⁰⁰ - 22.⁰⁰ Uhr.
Sonn- und Feiertags: 6.⁰⁰ - 9.⁰⁰, 13.⁰⁰ - 15.⁰⁰ und 20.⁰⁰ - 22.⁰⁰ Uhr.

Erst nach Vorlage der Lärmprognose kann darüber entschieden werden, ob das Bauvorhaben immissionsschutzrechtlich zulässig ist.

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung, Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH