



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

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

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
AWBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail DocumentFormat.OpenXml.Wordproc  
essing.Text

GZ.: AWBZ/01917/2019  
Hamburg, den 25. April 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
28.02.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

DocumentFormat.OpenXml.Wordprocessing.Text  
205-013  
1494 in der Gemarkung: Altona-Nordwest

### Revitalisierung leerstehender Büro- und Praxisflächen durch Umbau und Aufstockung zu einem Hamburger Startup-Hub

#### 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, 37, 283, 288 Große Bergstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Altona-Altstadt 34 (festgestellt am 05.10.1982)  
mit den Festsetzungen: GE III; Grz 0,8; Gfz 2,0; Baugrenzen; BauNVO v.1977  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt
- die beigegeführten Vorlagen Nummer
  - 2/ S- 1 Antrag
  - 2 / 1 Erläuterung mit Berechnungen und Fragen
  - 2 / 2 Flurkartenauszug / Karte
  - 2 / 8 Flächenberechnung GFZ
  - 2 / 9 Visualisierung / Variante 1
  - 2 / 10 Schnitt B & Ansicht Schomburgstra. / Variante 1
  - 2 / 11 Schnitt A / Variante 1
  - 2 / 12 Ansicht Virchowstr. / Variante 1
  - 2 / 14 Visualisierung / Variante 2
  - 2 / 16 Schnitt B & Ansicht Schomburgstr. / Variante 2
  - 2 / 17 Schnitt A / Variante 2
  - 2 / 18 Ansicht Virchowstr. / Variante 2
  - 2 / 26 Befreiungsantrag Überschreitung GFZ

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. Bei Aufstockung um ein Vollgeschoss wird die im B-Plan festgesetzte GFZ von 2,0 um 0,42 überschritten. (Neuer Wert ist 2,42).
  - 1.1. Kann die Befreiung für das Überschreiten der GFZ um 0,42 wie in Variante 1 dargestellt erteilt werden?
  - 1.2. Anmerkung des Sachbearbeiters:  
Durch Vergleichsrechnung wurde eine Überschreitung von 0,35 ermittelt, da Teile der Kellernutzung nicht als Aufenthaltsräume genehmigt werden können.

ANTWORT:

Ja
2. Bei Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss wird die im B-Plan festgesetzte GFZ von 2,0 wie im bereits positiven Bauvorbescheid vom 11.03.1996 um 0,85 überschritten. (Neuer Wert ist 2,85).
  - 2.1. Kann die Befreiung für das Überschreiten der GFZ um 0,85 wie in Variante 2 dargestellt, erteilt werden?

**2.2. Anmerkung des Sachbearbeiters:**

**Durch Vergleichsrechnung wurde eine Überschreitung von 0,79 ermittelt, da Teile der Kellernutzung nicht als Aufenthaltsräume genehmigt werden können.**

ANTWORT:

Ja, auf 2,79

**Hinweis:**

Bei Variante 2 sollte aus gestalterischen Gründen auf ein geneigtes Dach in der Staffel verzichtet werden. Es ist zu überprüfen, ob auf die nachbarliche Bebauung - wie Lichtschacht und Dachterrasse - reagiert werden kann.

3. **Kann das Staffelgeschoss auch aus stadtgestalterischen Gründen in der Art ausgeführt werden, daß lediglich ein Rücksprung zur Virchowstrasse vorgesehen wird, wie in Variante 3 dargestellt?**

ANTWORT:

Nein

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,35 auf 2,35 für Variante 1 ( 3.VG ohne Staffel)

**Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist und Abstandsflächen von 0,2 H eingehalten werden können

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,76 auf 2,76 für Variante 2 (3.VG + Staffel - 3-seitig)

**Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist und Abstandsflächen von 0,2 H eingehalten werden können

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,79 auf 2,79 für Variante 3

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere die nach Norden erforderliche Abstandsfläche von 0,2 H nicht eingehalten werden kann und die dargestellte Staffel (Variante 3) sich wegen ihrer Größe und Staffelung städtebaulich nicht 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: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH