



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/11322/2020
Hamburg, den 15. Juli 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.12.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

221-026
05414 in der Gemarkung: Osdorf

Erweiterung eines Wohnhauses (3 WE) und Geschäftshauses um 400 m²

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Osdorf 40 (festgestellt am 17.11.1988)

mit den Festsetzungen:

WA II / I , Denkmalschutz (Gebäude mit Umgebung), 2.Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden, / Denkmalschutz (Einzelanlage) mit Erhaltungsbereich, Baukörper, Dächer zw. 35°-55°, Dachpfannen, § 2 (2), festgesetzte Einzelbäume

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

43 / 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
43 / 9	Dachaufsicht
43 / 10	Ansichten Süd + West
43 / 11	Ansicht Nord
43 / 12	Querschnitt / Längsschnitt
43 / 14	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
43 / 17	Antrag / Befreiung - Begründung
43 / 20	Lageplan 1 : 500
43 / 21	Dachdraufsicht
43 / 23	Erläuterungstext
43 / 24	Antrag / Befreiung - Begründung
43 / 29	Lage- und Höhenplan
43 / 30	Baumbestandsplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Bebauung des Grundstücks Rugenborg 7 bzw. Diekweg 5 a mit einem 1-geschossigen Gebäude, wie in den anliegenden Zeichnungen dargestellt grundsätzlich zugestimmt werden (insbesondere bzgl. der geplanten Überschreitung der Baugrenzen sowie der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen zum Gebäude Rugenborg 7 (an welches das Gebäude angebaut wird))?**

Nein, siehe Begründung zu Pkt. 3.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, für das Errichten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im allgemeinen Wohngebiet.

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar, denn es handelt sich vorliegend um einen Nahversorger.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. Für das Überschreiten der Baugrenze als Baukörperausweisung (Diekweg 5a) im Norden um ca. 7,00 m, im Westen um ca. 3,00 m, im Süden um ca. 4,50 m und im Osten um ca. 10,00 m bzw. für die Errichtung des östlichen Gebäudeteils (vom Diekweg 5a) / westlichen Gebäudeteils (vom Rugenbarg 7) auf der nicht überbaubaren Fläche.

Städtebauliche Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Stärkung des Nahversorgungsgebietes an dieser Stelle ist ein grundsätzliches Entwicklungsziel.

Die Überschreitungen sind an dieser Stelle aber erheblich. Die geplante Baumasse übersteigt das über das Planrecht gesetzlich zugestandene Bauvolumen in eklatanter Weise.

Das Vorhaben plant Gauben in zweiter Reihe. Solche werden regelhaft als latent verunstaltend eingestuft, weil sie die Dachlandschaft formal überformen sowie überladen.

Im betreffenden Erhaltungsbereich sind sie als für die prägende Architektur untypisch einzustufen und nicht genehmigungsfähig. Sie sind hier auch deshalb als problematisch zu beurteilen, weil die das im Verhältnis zum geltenden Planrecht ohnehin bereits überdimensionierte Bauvolumen (vgl. Baugrenzenüberschreitungen) im Bereich des Dachs noch wuchtiger erscheinen lassen.

In der Baubeschreibung werden keine Aussagen über die Gestaltung und Materialität des "Gelenkbaus" gemacht.

Dieser besitzt - den Ansichten nach zu schließen - ein Flachdach mit sich formal absetzender, wuchtiger Attika, und eine hellere und somit vom Hauptbaukörper abweichende Materialität. Gleichzeitig soll er bündig mit dem Hauptbaukörper ausgeführt werden.

Resultat ist eine stadtgestalterisch unbefriedigende Aneinanderreihung bezugsloser Bauteile, weder eindeutig "Gelenkbau plus Hauptbaukörper" noch eindeutig "Architektur aus einem Guss". In der eingereichten Form hat das Vorhaben eine stadtgestalterische Beeinträchtigung des Ortsbildes an dieser Stelle zur Folge und ist mit den Schutzziele des Erhaltungsbereichs nicht vereinbar.

Naturschutzrechtliche Begründung

Auf dem Grundstück und im Baubereich befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume und Hecken. Gemäß

Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume und Hecken (Wurzeln, Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Die geplante Erweiterung greift über ein zulässiges und baumverträgliches Maß hinaus in den geschützten Baum- und Heckenbestand ein.

Nach § 2 iVm. § 3 Abs. 1 Buchstabe b der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung vom 17. September 1948, HmbBL I 791-i, zuletzt geändert am 02. Juli 1981, HmbGVBl. S. 167, - BaumSchVO-) ist es verboten, Bäume oder Hecken oder Teile von ihnen zu entfernen, zu beschädigen oder sonst wie in ihrer Wirkung als Zierde und Belebung des Landschaftsbildes zu beeinträchtigen.

Die Erweiterung eines Wohnhauses (3 WE) und Geschäftshauses um 400 m² im Bereich der geschützten zwei Eichen (eine Libanon-Eiche und eine Sump-Eiche,

Stammd. ca. 63 und 72 cm) und der Hecke ist kein ausnahmefähiger Sachverhalt. Hier sind standortgebundene Interessen des Naturschutzes vorrangig, da die Erhaltung der zwei Bäume und der Hecke an dieser Stelle entgegensteht.

4. Eine **Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung** kann **nicht** in Aussicht gestellt werden.
5. Die **Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB)** wird für eine Planung wie eingereicht **nicht erteilt**.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH