



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Genehmigungen
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00292/2018
Hamburg, den 9. Januar 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 14.11.2018
Belegenheit ###
Baublock 209-026
Flurstück 02231 in der Gemarkung: Ottensen

Ausbau zweier Dachgeschosse mit jeweils einer Gewerbeeinheit (mit Büronutzung)

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).



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Altona-Altstadt

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

keine Festsetzung/Beurteilung nach § 34 BauGB
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 655

- die beigelegten Vorlagen Nummer

9 / 1 Ansicht straßenseitig
9 / 2 Grundriss Dachgeschoss
9 / 3 Schnitt Giebel

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage:

Befreiung vom Baustufenplan gemäß § 34 BauGB. für das Grundstück gilt der Baustufenplan Altona Altstadt von 1955. Dort ist die Ausweisung Verkehrsfläche. Hier steht aber seit vielen Jahrzehnten die bekannte Gebäudezeile die nun durch den Dachausbau ergänzt werden soll. Ist der Dachausbau vor diesem Hintergrund genehmigungsfähig und wird die nötige Befreiung vom gelten Baustufenplan erteilt?

Antwort:

Ja

Der geplanten Büronutzung im ausgebauten Dachgeschoss wäre genehmigungsfähig.

Eine planungsrechtliche Befreiung für die ausgewiesene Art der Nutzung ist nicht erforderlich.

Die Darstellung im Baustufenplan Altona-Altstadt entspricht keiner planungsrechtlichen Festsetzung.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und fügt sich nach seiner Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

2. **Frage:**

3.

Gehen wir (Antragsteller) recht in der Annahme, dass die aus dem vormals gestellten Vorbescheid für Wohnraum geforderten 40 dB (A) bei teilgeöffnetem Fenster hier, bei Büroraum, keine Anwendung finden?

Hintergrund:

Bei reinem Bürogebäude wird meistens der Schallschutz passiv, d.h. mit geschlossenen Schallschutzfenstern nachgewiesen. Die VDI 2569:2016 „Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro“ führt dazu aus, dass die Anforderungen an den Innenpegel“ ... durch Auslegung nach DIN 4109 zu erfüllen sind“ Die DIN 4109 gilt für geschlossene Fassaden.

Antwort:

Nein

Nach DIN 4109, Pkt. 3.16 gehören Büroräume ebenso wie Wohnräume zu schutzbedürftigen Räumen und erfahren somit das gleiche Schutzziel wie Wohnräume.

Hinweise:

4. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat einen Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet im Stadtteil Altona-Nord gefasst (vgl. Amtl. Anz. Nr. 40 vom 22.5.2018, S. 1173 und Amtl. Anz. Nr. 43 vom 29.5.2018, S. 1199) sowie eine Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Vorbereitung und zum Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet des Aufstellungsbeschlusses erlassen (vgl. Hmb. GVBl. Nr. 20 vom 29.5.2018, S. 185 ff.).

Die Belegenheit Stresemannstraße 218 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der vorgenannten Senatsbeschlüsse.

Das geplante Vorhaben umfasst den Ausbau zweier Dachgeschosse mit jeweils einer Gewerbeeinheit. Wenn derzeit im Dachgeschoss Mieterabstellräume untergebracht sind, die durch die Maßnahme wegfallen würden, müssen für die Mieter neue Abstellräume geschaffen werden, ohne dass es zu Mietsteigerungen kommt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den Ausbau der Dachgeschosse keine Verdrängungsprozesse für die Mieter der Bestandswohnungen ausgelöst werden.

5. 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

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH