



# 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/00228/2019  
Hamburg, den 14. Mai 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 10.01.2019

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 221-026  
Flurstück 1674 in der Gemarkung: Osdorf

**Neubau mit 16 Wohnungen**  
**Änderung vom 05.03.2019**

### 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 Osdorf 40 (festgestellt am 17.11.1988)  
mit den Festsetzungen: WA II o ; Baugrenzen, Bautiefe 15m, Gestaltungsfestsetzung gem. §2 B-Plan  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - S-1 Antrag
  - S-22 Schreiben/Fax von Oberthür & Partner vom 16.04.2019
  - 19 / 2 Schreiben mit Einzelfragen
  - 19 / 3 Antrag / Befreiung - Begründung
  - 19 / 4 Antrag / Befreiung - Begründung
  - 19 / 10 Flurkartenauszug / Karte
  - 19 / 11 B-Plan-Auszug / Höhenplan
  - 19 / 12 Lage- und Höhenplan / Baugrenzen
  - 19 / 13 Baugrenzen / Grenzabst. / EG + OG-Umriss
  - 19 / 14 Baukörper-Umriss Penthaus / Grenzabst.
  - 19 / 15 Schnitte / Giebelansicht / Grenzabstände

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist der im Lageplan dargestellte Neubau planungsrechtlich zulässig?

Nein, siehe Entscheidung zu Pkt. 4 und Pkt. 5 planungsrechtliche Befreiungen.

Anmerkung der Bauprüfung: Die naturschutzrechtlichen Belange sollen in diesem Vorbescheidsantrag ausdrücklich nicht geprüft werden.

### 2. Wird für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um ca. 50cm eine Befreiung erteilt?

Ja, siehe Entscheidung zu Pkt. 4 planungsrechtliche Befreiung.

### 3. Wird für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um ca. 1,0m eine Befreiung erteilt?

Nein, siehe Entscheidung zu Pkt. 5 planungsrechtliche Befreiung.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

### 4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

#### 4.1. für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um 0,50 m

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.  
Nachbarrechte werden nicht betroffen.

## 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 gartenseitigen Baugrenze um 1,0 m

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da diese städtebaulich nicht vertretbar ist und den Zielen des Bebauungsplans an dieser Stelle widerspricht.

Der Bebauungsplan Osdorf 40 weist hier Baugrenzen aus. Das Vorhaben überschreitet diese rückwärtig um 1,0 m.

Der Bebauungsplan sieht hier ganz bewusst über den Bestand hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten vor, beschränkt diese aber auf ein klar definiertes Baufenster und auf eine maximale Bautiefe von 15 m. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hier städtebaulich nicht vertretbar. Mit dem Nachbargebäude Am Eichenplatz 14 liegt ein Beispiel für eine erhebliche gartenseitige Baugrenzen-Überschreitung vor. Dieses kann aber nicht als Referenz herangezogen werden, da das Gebäude als solches die festgesetzte Bautiefe von 15m einhält und diese lediglich aus den Baugrenzen verschoben auf dem Flurstück anordnet. Zudem wurde bei Am Eichenplatz 14 eine Baulast über den Verzicht der außerhalb der Baugrenzen liegenden Baukörperfläche innerhalb der Baugrenzen geschlossen. Eine Baugrenzen-Überschreitung - wie geplant - bei gleichzeitiger voller Ausnutzung der durch die Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen ist hier städtebaulich nicht vertretbar.

#### **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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH