



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: AWBZ/10050/2018

Hamburg, den 26. April 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.12.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

DocumentFormat.OpenXml.Wordprocessing.Text
213-010
1469 in der Gemarkung: Ottensen

Aufstockung eines Mehrfamilienhauses um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss (3 WE)

Änd. v. 18.02.19: Entfernung zum Kinderspielplatz reduziert

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 sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

- der Baustufenplan Ottensen
mit den Festsetzungen: W 4 g (5/10)
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Fluchtlinienplan Ottensen 124 (Holstentwiete)
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen
- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
7 / 1	Fragenkatalog
7 / 2	Flurkartenauszug / Karte
7 / 3	Flurkartenauszug / Buch
7 / 4	Grundriss / 3. Obergeschoss
7 / 5	Grundriss / Dachgeschoss
7 / 6	Ansicht / Schnitt A-A
7 / 7	Lageplan
7 / 8	Archivzeichnungen
7 / 10	Aufstellflächen Feuerwehr
7 / 12	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 16	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 17	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 19	Lageplan / Abstandsflächen
7 / 20	Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das Vorhaben unterschreitet die Mindestabstandsflächen zur Holstentwiete 6ab auf dem gleichen Flurstück, siehe Anlage (Zeichnung Abstandsflächen). Kann für das Bauvorhaben eine Abweichung von § 6 HBauO - Nichteinhaltung der Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?**

Hierzu liegt ein Abweichungsantrag gemäß §69 HBauO von §6 vor (Vorlage 17). Die Abweichung ist mit dem Zweck der Anforderung und mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 HBauO vereinbar und wird erteilt (Nr.6.1).

Hinweis: Straßenseitig dürfen die Abstandsflächen die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind nicht gemäß §6 Abs.6 HBauO privilegiert und erzeugen Abstandsflächen, auch zu den Seiten.

2. **Das Vorhaben liegt im Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen. Für das abzubrechende DG gibt es keine genehmigte Wohnnutzung. Ordnungsgemäße Zustände diesbezüglich wurden vom Eigentümer hergestellt. Beigefügt der letzte genehmigte Stand der Liegenschaft. Die vorgesehene Aufstockung des Wohnhauses Holstentwiete 4/8 bezieht keine bestehenden Wohnungen mit ein. Kann davon ausgegangen werden, dass die soziale Erhaltungsverordnung gewahrt bleibt, da die Aufstockung keine bestehenden Wohnungen berührt?**

Die Aufstockung ist aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig.

Im Dachgeschoss befinden sich Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken genutzt wurden, jedoch nach dem Erwerb des jetzigen Eigentümers leer stehen. Nach Akteneinsicht liegt für eine Wohnnutzung im bestehenden DG keine Genehmigung vor. Mit dem Bauvorhaben sollen erstmalig bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. In diesem Fall wird daher kein Ersatzwohnraum für die ehemals vermieteten Räumlichkeiten im Dachgeschoss gefordert.

- 3. Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs, gibt es die Möglichkeit 4 anstatt 3 Wohnungen herzustellen, gemäß der bereits vorhandenen Symmetrie in den Bestandsgeschossen.
Kann für das Vorhaben eine Abweichung von den Anforderungen des § 10 Kinderspielflächen nach § 69 Abs. 1 Nr. 2 zugelassen werden?**

Die Abweichung ist unter den in Nr. 6.2 genannten Bedingungen mit dem Zweck der Anforderung und mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 HBauO vereinbar und wird zugelassen.

- 4. Der 2. Rettungsweg der neu herzustellenden Wohnungen soll über entsprechende Fenster im 3. OG sichergestellt werden. Das ehemalige „Schräg-Parken“ ist nicht mehr gegeben, somit verfügt die Feuerwehr über ausreichend Fläche zur Aufstellung der Einsatzwagen.
Kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzung für die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr somit gegeben ist?**

Nicht vollumfänglich.

Die Breite der Feuerwehraufstellfläche ist mit 3,50m einschl. 2,00m für einen hindernisfreien Geländestreifen ausreichend bemessen und entspricht der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass die Aufstellfläche mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen muss und dass sich zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden dürfen.

Der 2. Rettungsweg ist im Genehmigungsverfahren detailliert durch Bauvorlagen gemäß §15 Bauvorlagenverordnung nachzuweisen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen für die Errichtung eines neuen Staffelgeschosses mit Grenzabständen von 5,0m zur südwestlichen Grenze und ca. 2,12m zur nordwestlichen Grenze.

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.

Hinweis: Wegen der Unterschreitung der Mindestabstandsfläche ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Grundeigentümers des Grundstücks Holstentwiete 2 beizubringen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude Nr. 4 und 6ab um bis zu 3,85 m wie in den Vorlage 17 und 19 beschrieben und dargestellt (§ 6 Abs. 3 HBauO).
 - 6.2. von §10 HBauO für den Verzicht der Herstellung von 100m² Kinderspielfläche auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes.

Begründung

Gemäß Antragsteller werden die bestehenden Freiflächen im Hinterhof für die Erschließung der rückwärtigen Gebäude, als Flächen für die Feuerwehr und als Abfallbehälterstandplätze benötigt.

Die Dächer der Gebäude sind aufgrund Ihrer Form und Erreichbarkeit nicht als Kinderspielflächen geeignet. Die erforderlichen Kinderspielflächen können auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden.

Der angefragte Nachweis von privaten, nach §10 HBauO notwendigen Kinderspielflächen in der Größe von 100 m² ist auf dem nahegelegenen öffentlichen Spielplatz „Bergius/Am Born“ (sog. Kemal-Altun Platz) denkbar. Der Spielplatz ist im Sinne des §10 HBauO erreichbar.

Bedingung

Über die für die Inanspruchnahme des öffentlichen Spielplatzes anfallenden Kosten zu Lasten des Antragstellers ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Bezirksamt Altona, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün (MR 3) zu schließen.

Der Vertragsentwurf kann vom Antragsteller bei MR3 angefordert werden.

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH