



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 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11279
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04068/2013

Hamburg, den 23. September 2014

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	20.06.2013
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	210-007
Flurstück	01469 in der Gemarkung: Altona Nordwest

fünfgeschossiges Wohnhaus; Gewerbe im EG + TG (24 WE+20St.)

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 ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

- der Bebauungsplan Altona-Nord 12

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / S-11	Nachbarzustimmung – Vereinbarung zur Bebauung Fidemiß Böhring (Vermögensverwaltung)
4 / S-12	Nachbarzustimmung Hamburger Lehrerbaugenossenschaft
4 / 1	Flurkartenauszug
4 / 17	Lageplan
4 / 18	Straßen Ansicht Süd-Ost
4 / 20	Prinzip Schnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten die bauaufsichtliche Genehmigung des Neubaus eines Wohnhauses mit nicht störendem Gewerbe im EG, wie er aus den beigefügten Unterlagen hervorgeht, auf Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden, bzw. auf dem Befreiungswege erteilt werden?**

Ja, sofern die Bedingungen der erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen eingehalten werden. Die geplante Nutzung kann auf dem Befreiungswege genehmigt werden, da der Bedarfsträger die Nutzung an dieser Stelle aufgeben möchte. Die erforderliche Befreiung kann aber nur unter der Bedingung zugelassen werden, dass die Anzahl der Wohnungen auf maximal 20 Wohneinheiten begrenzt wird (vgl. Bedingungen Befreiungen). Weiterhin sind im Genehmigungsverfahren mit dem Bezirksamt Altona (A/WBZ 33) im Zusammenhang mit dem Fällantrag die erforderlichen Ersatzpflanzungen abzustimmen. Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung sind die Arten von Gewerbe gegebenenfalls möglich, die die Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete (WR, § 3 (3) BauNVO) als Ausnahmen vorsieht. Hier wäre die Art der Nutzung im Genehmigungsverfahren in Form von Ausnahmeanträgen zu beantragen.

2. **Kann die beantragte Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe im EG auf dem Befreiungswege genehmigt werden, entgegen der planungsrechtlich ausgewiesenen Nutzung des Grundstücks als Schulfläche?**

Ja, sofern die Bedingungen der erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen eingehalten werden. Die Wohnnutzung kann auf dem Befreiungswege erlaubt werden, da der Bedarfsträger die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung aufgeben möchte. Bedingungen und Hinweise zur gewerblichen Nutzung vgl. Antwort Frage 1.

3. **Können die Abstandsflächen auf den nachbarlichen Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum realisiert werden, wie es aus den Zeichnungen ersichtlich wird?**

Ja, da die Abstandsflächen können realisiert werden, da unter Bedingungen eine Befreiung hinsichtlich der offenen Bauweise erteilt wird und die Nachbarn zustimmen.

4. **Kann die geplante aus den Zeichnungen und dem Text ersichtliche GRZ, GFZ, Geschossanzahl und Kubatur genehmigt werden, bzw. auf dem Befreiungswege genehmigt werden?**

Ja, sofern die Bedingungen, an die die Befreiungen gebunden sind, eingehalten und umgesetzt werden. Die Grüneintragungen sind zu beachten und umzusetzen.

5. **Ist eine doppelte Grenzbebauung entlang der Goldbachstraße möglich?**

Ja, da alle Nachbarn zustimmen. Die Bedingungen der Befreiungen sind einzuhalten bzw. umzusetzen. Die Grüneintragungen sind zu beachten und ebenfalls umzusetzen.

6. **Sind im Bezug der Materialität, der Dachform bzw. anderer Kriterien gestalterische Vorgaben zu erfüllen?**

Das Gebäude muss sich an den Höhen und Materialien der nächsten Umgebung orientieren. Der in den Grüntragungen benannte Winkel von 60° ist einzuhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Materialien und die Gestaltung abzustimmen.

7. **Sind weitere Vorgaben anderen Art zur berücksichtigen, bzw. zu beachten?**

Ja. Die Bedingungen der Befreiungen sind umzusetzen. Ebenso die Grüneintragungen. Sämtliche Folgeeinrichtungen sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Fällanträge zu stellen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und bzw. Ersatzpflanzungen sind mit dem Bezirksamt Altona abzustimmen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. Errichtung eines Wohnhauses auf einer gem. B-Plan Altona Nord 12 ausgewiesenen Nutzung für den Gemeinbarf (Schule)

Begründung

Der Bedarfsträger hat die Nutzung an der Stelle aufgegeben. Die Nachbarn stimmen zu

Bedingung

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung,

- dass maximal 20 Wohneinheiten errichtet werden. Sollte die Anzahl von 20 Wohneinheiten überschritten werden, muss mindestens 1/3 der Wohnungen öffentlich gefördert werden. In dem Fall ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Bezirksamt Altona abzuschließen.
- dass die erforderlichen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Fällanträgen mit dem Bezirksamt Altona (A/WBZ 33) abgestimmt werden.
- dass die Grüneintragungen in den aufgeführten Vorlagen umgesetzt werden.

8.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen

Begründung

Der Bedarfsträger hat die Nutzung an der Stelle aufgegeben. Die Nachbarn stimmen zu

Bedingung

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung,

- dass maximal 20 Wohneinheiten errichtet werden. Sollte die Anzahl von 20 Wohneinheiten überschritten werden, muss mindestens 1/3 der Wohnungen öffentlich gefördert werden. In dem Fall ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Bezirksamt Altona abzuschließen.
- dass die erforderlichen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Fällanträgen mit dem Bezirksamt Altona (A/WBZ 33) abgestimmt werden.
- dass die Grüneintragungen in den aufgeführten Vorlagen umgesetzt 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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH