



# 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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: A/WBZ/07769/2020

Hamburg, den 16. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 07.09.2020  
Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 215-018  
Flurstück 03340 in der Gemarkung: Ottensen

### Neubau eines Wohngebäudes

### 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 Baustufenplan Bahrenfeld mit den Festsetzungen: "eingeschränktes" Industriegebiet in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Bebauungsplan - Entwurf Bahrenfeld 65 - Verfahren wurde eingestellt in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Erhaltungsverordnung Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - 32 / 1 Fragen und Begründungen zur Bauvoranfrage
  - 32 / 2 Lageplan
  - 32 / 3 Bestands- und Abrissplanung
  - 32 / 4 Funktions- und Abstandsflächenplan
  - 32 / 5 Fußgängerperspektive 1
  - 32 / 6 Fußgängerperspektive 2
  - 32 / 7 Flurkartenauszug / Karte

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unter den Vorgaben des bestehenden Baustufenplans Bahrenfeld vom Juni 1938 zu bewerten und somit als Industriegebiet anzusehen oder findet § 34 BauGB hier Anwendung und somit als ( faktisches ) Mischgebiet zu behandeln auch im Sinne der sozialen Erhaltungsverordnung Süd.**

Antwort siehe Ziff. 5.1

2. **Ist das Vorhaben als Wohnbebauung gemäß seiner dargestellten Nutzung nach Art der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?**

Antwort siehe Ziff. 5.1

3. **Ist das Vorhaben mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und einer BGF (R) oberirdisch von 665 qm gemäß seiner dargestellten Bebauung nach Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?**

Antwort siehe Ziff. 5.1

4. **Ist eine Grenzbebauung an der nord-östlichen Grundstücksgrenze sowie an der süd-östlichen Grundstücksgrenze, gemäß der dargestellten Planung, im Sinne einer geschlossenen Bebauung, genehmigungsfähig?**

Antwort siehe Ziff. 5.1

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 5.1. Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplans Bahrenfeld für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet zu Wohnen (§ 10 Abs. 4 BPVO)

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere berührt sie die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Bahrenfeld mit der Festsetzung *"eingeschränktes Industriegebiet"*.

Industriegebiete dienen industriellen und gewerblichen Zwecken. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Festsetzung im Baustufenplan Bahrenfeld besonders gefährdende und belästigende Betriebe ausgeschlossen.

Das von der Bezirksversammlung beschlossene Gewerbeflächenkonzept Altona 2018 zeigt auf, dass es für den Bezirk Altona, in den letzten Jahren zu einem gravierenden Verlust von Gewerbeflächen für Gewerbetreibende, Handwerk und das Kreativgewerbe gekommen ist. Daher ist im Bezirk Altona der Schutz und Erhalt von Gewerbeflächen städtebaulich besonders wichtig.

Das Vorhaben plant eine Wohnbebauung im Bereich der Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Gewerbehallen und Gewerbebauten.

Das Vorhaben soll die vorhandene Wohnbebauung mit Bestandsschutz aus den 1950iger Jahren ergänzen.

Grundsätzlich ist Wohnen an dieser Stelle unzulässig, es würde als störepfindliche Nutzung die geltende Ausweisung einschränken und könnte diese als störendes, heranrückendes Wohnen gefährden.

Das Vorhaben würde sowohl die Gebietsausweisung als auch dem von der Bezirksversammlung erklärtem Ziel, dem Erhalt von Gewerbeflächen, entgegenstehen und hätte negative Vorbildwirkung.

Das Vorhaben ist daher städtebaulich nicht vertretbar.

### **Zulässigkeit des Vorhabens**

6. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens in Hinsicht auf die Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung 'Bahrenfeld-Süd' hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:
  - 6.1. Gegen eine Genehmigung des Wohngebäudes bestehen hinsichtlich der Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung 'Bahrenfeld-Süd' keine Bedenken.

Die Errichtung von „isolierten Neubauten“ (ohne dass dem Vorhaben der Abbruch von Wohnungen vorausgeht) widerspricht nicht den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung.

Der Neubau soll auf einer Durchfahrt errichtet werden. Bewohner\*innen können durch diese Maßnahme nicht aus dem Erhaltungsgebiet verdrängt 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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH