



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/03457/2014
Hamburg, den 11. Juli 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
30.04.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

214-012
01050 in der Gemarkung: Ottensen

Neubau des Hofgebäudes für 6 Ferienwohnungen inkl. Abbruch des Bestandsgebäudes

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Ottensen

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W4g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

7 / 1	Flurkartenauszug
7 / 2	Lageplan
7 / 3	Abstandsflächenplan
7 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
7 / 5	Grundriss / Obergeschoss
7 / 6	Ansicht Nord
7 / 10	Nachweis / Kfz-Stellplätze
7 / 11	Berechnung BGF
7 / 12	Berechnung GFZ/GRZ
7 / 13	Baubeschreibung
7 / 14	Fotos

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Nutzung des Hofgebäudes mit 6 gewerblichen Ferienwohnungen in dem ausgewiesenen Wohngebiet zulässig?**

Nein (vgl. Begründung zu den planungsrechtlichen Befreiungen)

2. **Ist die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit einem Neubau anstelle des Bestandsgebäudes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grenzbebauung zulässig?**

Bezogen auf die eingereichte Planung und Nutzung: Nein.

3. **Ist die Rettungswegsituation genehmigungsfähig?**

Ja

4. **Entspricht der Stellplatznachweis unter 5.4. der gültigen "Fachanweisung Stellplätze" i. V. m. der aktuellen HBauO?**

Nein. Hier müsste der Punkt 6.4.2. der Fachanweisung herangezogen werden und 1 Stellplatz je Appartement/Zimmer nachgewiesen werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nicht erteilt

- 4.1. § 10 (4) BPVO: Gewerbliche Nutzung von Ferienwohnungen im Wohngebiet.
- 4.2. § 11 (1) BPVO: Überschreitung der überbaubaren Fläche von 0,5 auf 0,62

Begründung

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Da durch den Neubau von 6 Ferienwohnungen im Hof keine Verbesserung der städtebaulich beengten Situation im Hinterhof eintritt, wird der Neubau nicht befürwortet:

- 1., Die Stellplatzsituation verschärft sich.
2. Die Freifächensituation, auch für die Straßenrandbebauung Nr. 57 - 59, verbessert sich nicht.
3. Zur rückwärtigen Bebauung Bernadottestraße 10 erhält noch in Teilen eine höhere Grenzbebauung.

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).

Der Antrag hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abweichung bedurfte keiner Prüfung, da hier grundsätzlich die geschlossene Bebauung ausgewiesen ist. Da die planungsrechtlichen Befreiungen nicht erteilt werden konnten, erübrigte sich eine eventuell erforderliche Prüfung nach § 7 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 der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse