



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Baugenehmigungen
BSU/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101
E-Mail baugenehmigungen@bsu.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101
E-Mail andrea.fuchs@bsu.hamburg.de

GZ.: BSU/ABH23/00138/2014
Hamburg, den 9. September 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.06.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

210-001
4630 in der Gemarkung: Ottensen

Neubau eines Vorhabens von zwei Wohnungsblöcken mit Garagengeschoss, welches nach dem B- Plan - Entwurf Altona - Nord 26 (derzeitiger Stand) zulässig ist

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).



Sprechzeiten:
Mo 09.00 - 11.00 Uhr
Di Geschlossen
Mi 09.00 - 11.00 Uhr
Do 13.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan - Entwurf Altona-Nord 26
mit den Festsetzungen: WA g V - VII, GRZ 0,8
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer: keine

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist eine Gebäudetiefe von mindestens 11,0 m bis maximal 13,5 m zulässig?

Durch den B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 werden Baugrenzen mit einer maximalen Gebäudetiefe für die Blockrandbebauung von 13,50 m festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen kann in geschlossener Bauweise auch eine geringere Gebäudetiefe realisiert werden.

2. Sind die Gebäudetiefen innerhalb der Baugrenzen variabel auszubilden?

siehe Antwort zu Frage 1.

3. Ist eine Bebauung mit fünf bis sieben, bzw. in den nördlichen Teilen der Blöcke mit fünf bis sechs Geschossen zulässig

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für die Blöcke Ia.06 und Ia.07 eine Bebauung mit fünf bis sieben, bzw. in den nördlichen Teilen der Blöcke eine Bebauung mit fünf bis sechs Vollgeschossen zulässig.

4. Ist die Gebäudehöhe (GH) 45 m über N.N., bzw. in den nördlichen Teilen der Blöcke 42 m über N.N. auf Basis des aktuellen Höhenplans genehmigungsfähig?

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für die Blöcke Ia.06 und Ia.07 eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 45 m ü. NN bzw. in den nördlichen Teilen der Blöcke mit einer maximalen Gebäudehöhe von 42 m ü. NN zulässig. Höhenbezug für die Festsetzungen ist Normalnull. Die Höhenpunkte aus dem Höhenkonzept können nicht bestätigt werden, da die Erschließungsplanung noch nicht abgeschlossen ist.

5. Dürfen die fünfgeschossigen und die fünf- bis sechsgeschossigen Abschnitte um ein weiteres Vollgeschoss bzw. eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3 m, unter der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt werden bzw. sind diese entwurfsabhängig im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zulässig?

Der B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 setzt unter § 2 Nr. 11 fest:
In den fünfgeschossigen und den fünf- bis sechsgeschossigen Teilen der Allgemeinen Wohngebiete können eine Überschreitung um ein weiteres Vollgeschoss sowie eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies unter Berücksichtigung

nachbarlicher Belange mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

Wenn die Fragestellung darauf abzielt, im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens eine Entscheidung über Ausnahmen und/ oder Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben, so sind diese als Abweichungsanträge bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben zu formulieren und es ist eine Begründung mit einzureichen.

Die gestellte Frage erfüllt dieses Kriterium nicht und kann daher nicht beantwortet werden.

6. **Ist es zulässig, die Baufelder mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 bzw. das Garagengeschoss mit einer GRZ von 1,0 zu bebauen?**

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für die Blöcke Ia.06 und Ia.07 eine Bebauung mit einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß zulässig. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum B-Plan-Entwurf kann für die Errichtung einer Tiefgarage die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 2 Punkt 14.).

7. **Sind die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen genehmigungsfähig?**

Gemäß B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 sind die Blöcke Ia.06 und Ia.07 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) werden durch die textliche Festsetzung unter § 2 Nr. 1 zum B-Plan-Entwurf folgendermaßen eingeschränkt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 2 Nr. 1).

8. **Sind untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Sichtschutzwände), welche die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten, sofern eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über den Straßenverkehrsflächen gewährleistet ist, und ebenerdige Terrassen mit einer Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m genehmigungsfähig?**

Der B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 setzt unter § 2 Nr. 9 fest:

In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 1,5 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. In den an der Harkortstraße gelegenen Allgemeinen Wohngebieten südlich der Parkanlage können die rückwärtigen, zum Innenhof gerichteten Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise um weitere 0,5 m überschritten werden. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche und der mit Gehrechten zu belastenden Flächen ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig.

Wenn die Fragestellung darauf abzielt, im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens eine Entscheidung über Ausnahmen von den planungsrechtlichen Festsetzungen

anzustreben, so sind diese als Abweichungsanträge bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben zu formulieren und es ist eine Begründung mit einzureichen.

Die gestellte Frage erfüllt dieses Kriterium nicht und kann daher nicht beantwortet werden.

9. **Sind Technikgeschosse und erforderliche Aufbauten (Treppenräume) über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers (entwurfsabhängig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung vorliegt und wenn sie ferner mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückgesetzt sind?**

Der B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 setzt unter § 2 Nr. 12 fest: Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise, auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

Wenn die Fragestellung darauf abzielt, im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens eine Entscheidung über Ausnahmen von den planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben, so sind diese als Abweichungsanträge bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben zu formulieren und es ist eine Begründung mit einzureichen.

Die gestellte Frage erfüllt dieses Kriterium nicht und kann daher nicht beantwortet werden.

10. **Sind im Garagengeschoss des Blocks Ia.06 maximal 97 Stellplätze und für die Teilfläche des Garagengeschosses der Eigentumswohnungen im Block Ia.07 maximal 50 Stellplätze zulässig?**

Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze für Wohnnutzungen wurde im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags geregelt. Hier liegt die Obergrenze für Block Ia.06 bei 97 Stellplätzen. Die Obergrenze für Block Ia.07 liegt bei 50 Stellplätzen. Diese Zahl gilt für den Gesamtblock. Hier müssen sich die Eigentümer untereinander hinsichtlich ihrer jeweiligen Anteile einigen.

11. **Ist es zulässig, im Erdgeschoss eine Galerie einzubauen (ohne Anrechnung auf die maximal zulässige Geschossfläche), sofern sie einen Abstand von mindestens 3 m von den zu den Straßenverkehrsflächen gerichteten Flächen einhält und weniger als 50% der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt?**

Der B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 setzt unter § 2 Nr. 15 fest: In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 4,5 m und höchstens 5,5 m über Gelände festgesetzt; maßgebend ist die Straßenhöhe. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 3 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassaden einhalten.

Im Rahmen der Festsetzung kann ausnahmsweise eine Galerie in die EG eingebaut werden, deren Geschossfläche auf die maximal zulässige Geschossfläche angerechnet wird.

Wenn die Fragestellung darauf abzielt, im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens eine Entscheidung über Ausnahmen von den planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben, so sind diese als Abweichungsanträge bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben zu formulieren und es ist eine Begründung mit einzureichen.

Die gestellte Frage erfüllt dieses Kriterium nicht und kann daher nicht beantwortet werden.

12. Sind Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (maximal 10° Neigung) genehmigungsfähig?

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 sind in den Allgemeinen Wohngebieten Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen (§ 2 Nr. 17).

13. Ist die Ausbildung der Blöcke Ia.06 und Ia.07 nur in geschlossener Bauweise genehmigungsfähig?

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für die Blöcke Ia.06 und Ia.07 eine Bebauung nur in geschlossener Bauweise zulässig.

14. Ist der Ausschluss der Tiefgaragenzu- bzw. abfahrt nur an der Südseite der Blöcke Ia.06 und Ia.07 planungsrechtlich festgesetzt?

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 sind vor den Südfassaden der Blöcke Ia.06 und Ia.07 Gehwegüberfahrten nicht zugelassen.

15. Ist die maximale Geschossfläche von Block Ia.06 (GF) mit 12.700 m² genehmigungsfähig?

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für den Blocke Ia.06 eine Bebauung mit einer GFZ von 3,78 als Höchstmaß zulässig.

16. Ist die maximale Geschossfläche von Block Ia.07 (GF) mit 14.400 m² bzw. für den in Anlage 02 markierten Teilbereich in Höhe von 6.540 m² genehmigungsfähig?

Gemäß den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Altona-Nord 26 ist für den Blocke Ia.07 eine Bebauung mit einer GFZ von 3,32 als Höchstmaß für den westlichen Teil und eine Bebauung mit einer GFZ von 4,43 als Höchstmaß für den östlichen markierten Teil zulässig.

17. Kann die Oberkante des Erdgeschosses im Bereich 0,00m – 1,40m ausgebildet werden, sofern gewährleistet ist, dass die Oberkante des 1. Obergeschosses mind. 4,50m beträgt?

Ein Grundzug der Planung im B-Plan-Entwurf Altona-Nord 26 ist die Ausbildung eines überhöhten Erdgeschosses.

Dazu steht in der Begründung zum B-Plan-Entwurf unter Punkt 5.4.1: Es ist Ziel, im Plangebiet eine großstädtisch anmutende, abwechslungsreiche Sockelzone mit räumlich flexiblen Rahmenbedingungen für unterschiedliche Nutzungen zu entwickeln. Das urbane Erscheinungsbild soll durch eine enge Beziehung zwischen der Bebauung und dem Straßenraum geprägt sein. Durch großzügige Eingangsbereiche und eine offene Gestaltung des Erdgeschosses wird der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum formuliert. [...] Durch die Überhöhung des Erdgeschosses entsteht als wichtiger gestalterischer Aspekt eine deutliche Teilung der Fassade in eine Sockel- und eine Obergeschosszone. Diese ist ähnlich wie die festgesetzte Höhenstaffelung von Bedeutung, um die relativ großen Baukörper zu gliedern. Zudem ist die horizontale Gliederung und das Absetzen des Erdgeschosses ein typisches Gestaltungselement der umgebenden Altbauten, so dass durch die Festsetzung eine weitere Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Stadtteilen hergestellt wird. Ein Hochziehen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf bis zu 1,40 m konterkariert das Ziel der Planung einer offenen Gestaltung des Erdgeschosses und der Ausbildung eines großzügigen Erdgeschosses, abgesetzt von der Obergeschosszone. Aus stadtgestalterischer Sicht soll die Oberkante Fußboden Erdgeschoss nicht mehr als 0,50 m über dem Gelände vorgesehen werden.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Umsetzung des Bebauungskonzepts der Neuen Mitte Altona ist nach bestehendem bzw. bisherigem Planungsrecht nicht möglich - siehe Begründungstext zum B-Plan, Ziffer 2 (Anlass und Ziel der Planung) -. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Bebauungsplan - Entwurf Altona -Nord 26 hat zurzeit die Vorweggenehmigungsreife erlangt und ist kurz vor der Feststellung.

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 der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude