



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/07347/2021

Hamburg, den 4. November 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.08.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

213-014
4575, 4577, 4646 in der Gemarkung: Ottensen

Balkonerneuerung

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

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Ottensen 28 (festgestellt am 08.03.1983)
mit den Festsetzungen: WA g zwingend IV + zwingend I DG (Neigung 60-75 Grad) Baulinie
straßenseitig Baugrenze rückwärtig
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - S-1 Antrag
 - 24 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 24 / 2 Flurkartenauszug / Buch 4577
 - 24 / 3 Kopie Baulastenverzeichnis
 - 24 / 4 Kopie Baulast auf aktuellen Flurstücken
 - 24 / 5 Erläuterung / Fragestellung
 - 24 / 6 Fotos Balkone
 - 24 / 7 Lageplan
 - 24 / 8 Balkon / Grenzabstand
 - 24 / 9 Schnitt A-A
 - 24 / 10 Ansicht Hofseite
 - 24 / 11 Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Balkonerneuerung mit einer Vergrößerung der Balkonfläche von 1,28qm auf 4,35qm mit den Belangen der Sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar, so dass eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann?**

Die geplante Balkonerneuerung mit einer Vergrößerung der Balkonfläche von 1,28 m² auf 4,35 m² ist aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig.

Die Belegenheit Nöltingstraße 50 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 23. März 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 11, S. 98-100). Ziel der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Ottensen aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner*innen sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das Vorhaben sieht den Abbruch aller vier Bestandsbalkone, die einen akuten Sanierungsbedarf aufweisen und die Errichtung einer neuen vorgesetzten Stahlkonstruktion mit größeren Balkonen.

Im Sozialen Erhaltungsgebiet Ottensen gehören Freisitze bzw. Balkone zum zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer Wohnung. Laut der Repräsentativuntersuchung zum Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung verfügen mehr als 2/3 der Wohnungen im Gebiet über einen Freisitz. Ab einer Schwelle von 66% wird von einer Standardausstattung ausgegangen, die genehmigungsfähig ist. Balkone können somit nachgerüstet werden.

Für die beantragten Balkone ist eine Grundfläche von 4,35 m² vorgesehen. Diese Größe liegt im Rahmen eines „gebietstypischen“ Freisitzes im Sozialen Erhaltungsgebiet Ottensen und ist genehmigungsfähig.

2. **Sollte die vorige Frage Nr. 1. negativ beantwortet werden, stellt sich die Frage, bis zu welcher Größe bzw. ob überhaupt eine Erweiterung der Balkonfläche im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung vertretbar wäre?**

Entfällt, da die Frage Nr. 1. positiv beantwortet wurde.

3. **Die vorhandenen Balkone liegen im 1.-4.obergeschoss. Für die Wohnung im Erdgeschoss ist zwar bisher keine Balkonfläche vorhanden, aber grundsätzlich möglich (siehe Pläne VB.03 „Schnitt“ + VB.04 „Ansicht vom Hof“). Frage: Wäre ein zusätzlicher Balkon für die Erdgeschosswohnung mit den Belangen der Sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar, so dass eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann?**

Im Erhaltungsgebiet Ottensen können Balkone nachgerüstet werden (s.o.). Daher dürfte auch in der Wohnung im Erdgeschoss ein neuer Balkon errichtet werden, solange sich hierbei um den ersten Freisitz der betroffenen Wohnung handelt und die Größe im Rahmen eines „gebietstypischen“ Freisitzes liegt. Ein neuer Balkon im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 4,35 m² wäre aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen genehmigungsfähig.

4. **Ist die Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von 2,50m um bis zu ca. 57cm zum benachbarten Grundstück 4646 durch die bestehende Baulast „212380“ abgedeckt, so dass eine Baugenehmigung für die Balkonerneuerung in Aussicht gestellt werden kann?**

Ja. Die Abweichung kann entfallen da es sich hier bauordnungsrechtlich um ein Grundstück handelt.

5. **Sollte die vorige Frage Nr. 4. negativ beantwortet werden, stellt sich die Frage, ob für die Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von 2,50m um bis zu ca. 57cm zum benachbarten Grundstück 4646 eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, weil die TG-Zufahrt ohnehin nicht überbaut werden kann? Ein entsprechender Antrag wird ggf. nachgereicht.**

Entfällt, da die Frage Nr. 4. positiv beantwortet wurde.

6. **Sollten die vorige Fragen Nr. 4. + 5. negativ beantwortet werden, stellt sich die Frage, ob für die Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes von 2,50m um bis zu ca. 57cm zum benachbarten Grundstück 4646 zwingend eine Zustimmung der Eigentümer des Flurstücks 4646 notwendig bzw. in Verbindung mit einer neuen Baulast erforderlich ist?**

Entfällt, da die Frage Nr. 4. positiv beantwortet wurde.

7. **Sollten die vorige Fragen Nr. 4 - 5 negativ beantwortet werden bzw. gemäß Frage 6 eine Baulast erforderlich sein: Kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die Balkontiefe soweit reduziert wird, das der erforderliche Grenzabstand von 2,50m eingehalten wird, ggf. auch mit einem Flächenausgleich (mittlerer Abstand zur Grenzen) aufgrund der unterschiedlichen Abstände links und rechts?**

Entfällt.

8. **Kann unter Beibehaltung des vorhandenen seitlichen Abstands von 0,87m bis zur Grenze des angrenzenden Flurstücks 4575 eine Genehmigung für die geplante Balkonerneuerung ist Aussicht gestellt werden?**

Ja. Siehe Punkt Nr. 9.1.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 9.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Ottensen 28, ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit Baulinie straßenseitig und Baugrenzen rückwärtig.

Geplant ist die der Abriss von Bestandskragbalkonen und Anbau einer vorgestellten Balkonanlage mit vergrößerten Balkonen von 1,5m Tiefe und 2,9m Breite innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von ca. 87 cm zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Befreiung für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt.

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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH