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/03820/2018
Hamburg, den 20. November 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	16.05.2018
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	216-035
Flurstück	2197 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Neubau eines Wohnhauses mit TG (12 WE)

VORBESCHEID

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 sind
- der Fluchtlinienplan Bahrenfeld 11 (Bahrenfelder Kirchenweg)
- der Baustufenplan Bahrenfeld
  mit den Festsetzungen: W3g
  in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld

WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Transparenz in HH

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3 / 1	Flurkartenauszug / Karte
3 / 2	Flurkartenauszug / Buch
3 / 3	Baumschutzkataster
3 / 4	Lageplan / Abstandsflächen
3 / 5	Lageplan / GRZ
3 / 6	Grundriss / Tiefgarage
3 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 8	Grundrisse / 1. - 2. OG
3 / 9	Ansichten
3 / 10	Perspektiven
3 / 11	Baubeschreibung
3 / 12	Antrag / Befreiung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1: ist eine dreigeschossige Hofbebauung mit 12 WE planungsrechtlich zulässig?**

   Antwort: Ja. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB i.V. mit dem geltenden Baustufenplan Bahrenfeld (W3g) in Hinsicht auf die Fläche die Überbaut werden soll zulässig. Durch die hintere Bebauung Bahrenfelder Kirchenweg 29 und die Zeilenbauten u.a. Nr. 23, 23 a ist eine Prägung durch rückwärtig ausgenutzte Grundstücke vorhanden, deshalb wird die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich befürwortet.

   Voraussetzung ist, dass die Abstandsflächen nach HBauO auch zur straßenparallelen Bebauung sowie die GRZ I eingehalten werden.

   Es muss eine anspruchsvolle Begrünung des Grundstücks einschließlich der Tiefgarage erfolgen (auch Dachbegrünung bei der 3-geschossigen Neubebauung).

2. **Frage 2: Ist eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ II von 0,75 durch den Bau der Tiefgarage um 0,17 auf 0,92 zulässig?**

   Antwort: Ja. Siehe Begründung zum Abweichungsantrag

3. **Frage 3: Ist eine Unterschreitung der Kinderspielflächen um 80 m² auf insgesamt 40 m² (anstatt 120 m²) zulässig?**

   Antwort: Nein. Siehe Begründung zum Abweichungsantrag

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

   4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche GRZ II von 5/10+50% = 0,75 um 0,17 auf 0,92 durch die Tiefgarage

   Begründung

   Das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche ist städtebaulich vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Transparenz in HH

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

5.1. Abweichung von den Anforderungen des § 10 HBauO, dass die Kinderspielfläche eine Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², haben muss.

Es sollen anstatt 120 m² nur 40 m² Kinderspielfläche auf dem Grundstück hergestellt werden.

Begründung

Die Abweichung ist in dem beantragten Umfang nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da auf der Grundstücksfläche auch noch erforderliche Kinderspielflächen des Vorderhauses vorhanden sind.

In einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind mindestens 100 m² Kinderspielfläche nachzuweisen. Dazu ist ein Freiflächenplan einzureichen, der eine besondere Höherwertigkeit der Anlage im Hinblick auf die reduzierte Kinderspielfläche nachweist.

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

Transparenz in HH

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 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH