



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/06770/2018

Hamburg, den 19. November 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.08.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

218-004
00963 in der Gemarkung: Groß-Flottbek

Wohnaufstockung einer Gewerbeimmobilie, Nutzungsänderung - Umbau und Teilung des Souterrains in zwei Gewerbeeinheiten

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 Groß Flottbek / Othmarschen

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

M 2 o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 568 (§ 3 BPlanG 1923)

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

S-11	Antrag
14 / 5	Flurkartenauszug / Karte
14 / 9	Lageplan
14 / 21	Berechnung / GRZ I und II - Neu
14 / 24	Baubeschreibung
14 / 25	Berechnung / Flächenaufstellung BGF

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das BV gem. Anlage nach Art und Umfang in seiner Nutzung genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe Begründung Punkt 5.2.

2. **Kann die NE im Souterraingeschoss gem. Anlage geteilt werden? Ist eine Nutzungsänderung für den abgeteilten Bereich von Billardcafe in Büro- und Gewergenutzung genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe Begründung Punkt 5.1.

3. **Sind die Abweichungen (Bebaubare Fläche, Vollgeschossigkeit, Baulinie) gem. Anlagen genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe Begründung Punkt 5.3.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

4.1. für die Überschreitung der im TB 568 festgelegten Baulinie

Begründung

Einer Befreiung für die Überschreitung der im TB 568 festgelegten Baulinie wird zugestimmt.

Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Einhalten der Baulinie hier absolut sinnvoll, da so der Baublock zumindest in Teilen zur Osdorfer Landstraße geschlossen werden könnte. Angesichts der geringen verbleibenden straßenseitigen Fläche (derzeit Stellplatzfläche) ist hier eine Bebauung in einer städtebaulich sinnvollen Gebäudehöhe aber so gut wie nicht möglich. Daher wird einer Befreiung für ein Abweichen von der Baulinie als städtebaulich vertretbar zugestimmt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung wird nicht erteilt, sie berührt Grundzüge der Planung und ist auch städtebaulich nicht vertretbar vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnnutzung.

5.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,18 auf 0,48

Begründung

Einer Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,18 auf 0,48 wird angesichts der hier eingereichten Planung nicht zugestimmt. Das Vorhaben stockt den Bestand mittels eines aus vier zueinander versetzten Wohnungsclustern bestehendes, weit über den Bestand auskragendes und zudem diagonal zu selbigem verdrehtes Volumen auf. Was in der Bauvorlage mit ihren kontextlosen Referenzen architektonisch reizvoll erscheinen mag, unterstreicht die im städtebaulichen Kontext gegebene, stadträumlich desolate Situation an dieser Stelle. In einer architektonischen, stadträumlichen Gemengelage aus straßenbegleitender Stellplatzanlage, Tankstelle, Spielhalle, Nutrition Lounge- Gewerbefassade und Gründerzeitwohnungsbau, betont die schräg über die Gewerbefassade auskragende, dunkelverkleidete Aufstockung die allgemeine stadträumliche Zerrüttung.

Daher ist ein Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,18 durch die weitauskragende Aufstockung hier städtebaulich nicht vertretbar.

5.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,13 auf 0,93

Begründung

Die Überschreitung wird nicht erteilt, sie ist nicht vertretbar, da das Grundstück nahezu versiegelt würde.

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 zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
WBZ 4 - Naturschutz
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

AUFLAGEN

6. **Im Rahmen des Bauantragsverfahrens** nach §§ 61, 62 HBauO ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung zu stellen. Dies betrifft den leichten Kronenschnitt der Bäume und den Eingriff im Wurzelbereich der Birke Nummer 4, siehe dazu die Folgeposition (§ 36 HmbVwVfG).
7. Die Lage der dargestellten Mauer im Wurzelbereich der Birke ist zuvor durch einen Baumgutachter zu prüfen und durch einen qualifizierten Wurzelsuchgraben festzustellen. Der Wurzelsuchgraben ist ohne Beschädigung der Wurzeln mittels Absauggerät oder Luftinjektion herzustellen und zu dokumentieren. Nach fertiggestellter **Dokumentation ist der Wurzelsuchgraben** wieder mit Boden zu verfüllen. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizufügen (§36 HmbVwVfG).
8. Baumschutz **bei Abbruch**/ Teilabbruch: Zur befristeten Belastung des Wurzelbereichs im Bereich der hinteren Birken ist zur Druckverteilung ein Vlies zu verwenden und mit einer mindestens 15 cm starken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material (Holzhäcksel) abzudecken. Hierauf ist eine feste Auflage aus Bohlen, **Lastverteilungsplatten** oder ähnlichem zu legen. Die Stämme dieser 3 Birken sind mit einer Stammschutzmanschette zu sichern (§ 36 HmbVwVfG).
9. Der Baum (Birke Nr. 1) im vorderen Grundstücksbereich ist bei Baubeginn mit einer **Stammmanschette** zu versehen und zu schützen (§ 36 HmbVwVfG).
10. Der geplante neue Zugang rückseitig der Garage im Wurzelbereich des Baumes (Kastanie) ist nur in offener Bauweise zulässig und ohne Randsteine auszuführen. Der Baum ist mit einer Stammschutzmanschette zu schützen (§ 36 HmbVwVfG).
11. Die Esche des Antrages ist durch einen sachverständigen Baumpfleger im Rahmen des Bauantrages zu überprüfen und Handlungsanweisungen zu machen bzw. zu beantragen (Pos. 1), da der Baum an der Krankheit des Eschentriebsterbens leidet (§ 36 HmbVwVfG).

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, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse