



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

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

GZ.: A/WBZ/08869/2015
Hamburg, den 11. Januar 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.11.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

221-040
04294 in der Gemarkung: Osdorf

Neubau von drei MFH und TG (9WE)

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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Osdorf 40



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MI II, Erhaltungsbereich, Denkmalgeschützte Einzelgebäude
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2	Antrag
4	Fragenkatalog
14 / 1	Flurkartenauszug
14 / 2	Lageplan, EG, OG, DG, Ansicht Süd
14 / 3	Lageplan TG, Ansicht West, Systemschnitt
14 / 4	Berechnung / GRZ, GFZ
14 / 5	Baubeschreibung
14 / 6	Antrag / Befreiung - Begründung
14 / 7	Antrag / Abweichung - Begründung
14 / 8	Antrag / Abweichung - Begründung
14 / 9	Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern außerhalb des im Bebauungsplanes dargestellten Baufensters zulässig? Dabei bleibt die GRZ mit 0,28 deutlich unter der gem. BauNVO zulässigen GRZ von 0,4.**

Bei der Osdorfer Landstraße 233 (Bauernhaus und ehem. Altenteiler) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung wird gemäß § 8 versagt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Dem oben genannten Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Das Denkmalensemble wird neben den Baulichkeiten maßgeblich durch den für Hofanlagen zugehörigen typischen Freiraum geprägt. Dieser wird nahezu komplett und in großer Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Freiflächen abseits der Straße verbleiben für die denkmalgeschützten Gebäude ebenfalls nicht. Das Denkmalensemble wird hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Öffentliche Interessen, insbesondere Belange des Wohnungsbaus überwiegen die genannten Gründe des Denkmalschutzes nicht. Zudem ist im geltenden Planrecht ausdrücklich kein Baufenster für zusätzliche Bauten vorgesehen und zusätzlich ein Erhaltungsgebiet für diesen Bereich ausgewiesen

Des Weiteren siehe Entscheidung der planungsrechtlichen Befreiung Nr. 5.1

2. **Ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß für die neugeplanten Mehrfamilienhäuser zulässig? Dabei bleibt die GFZ mit 0,54 deutlich unter der gem. BauNVO zulässigen GFZ von 0,8.**

Nein- siehe auch Entscheidung der planungsrechtlichen Befreiung Nr. 5.1

3. **Ist die Tiefgarage mit ca. 694 m² im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ausserhalb des Baufensters zulässig?**

Nein- siehe auch Entscheidung der planungsrechtlichen Befreiung Nr. 5.1

4. **Kann eine ursprünglich vorhandene Zufahrt auf dem Grundstück an den Wendehammer der Straße Bockhorst angeschlossen werden?**

Der Zufahrt zur Tiefgarage über die Fläche der im B-Plan Osdorf 40 festgesetzten Parkanlage kann nicht zugestimmt werden. Der vorhandene Baumbestand würde beeinträchtigt bzw. könnte so nicht erhalten werden.

Daher wird das geplante Bauvorhaben seitens des Fachamtes Managment des öffentlichen Raums A/MR 2 Abteilung Tiefbau / Erschließungen abgelehnt.

Nach Prüfung der zugesandten Unterlagen hat das Fachamt Managment des öffentlichen Raums Abteilung MR 3 -Stadtgrün Bedenken gegen das angefragte Bauvorhaben und hält es in dieser Form für nicht genehmigungsfähig.

Als Gründe hierfür sind anzuführen:

Einer Aktivierung der bestehenden Zufahrt als Zufahrt zu einer Tiefgarage über als Parkanlage festgesetzte Flächen, im Bereich von im Bebauungsplan Osdorf 40 zum Erhalt festgesetzter Bäume, kann nicht zugestimmt werden.

Der Schutz und der Erhalt des Baumbestandes bzw. des als Parkanlage (FHH) festgesetzten Freiraumbereiches, ist als prägender Bestandteil des Erhaltungsbereiches nach § 172 BauGB, von großer Bedeutung. Abweichungen/ Befreiungen/Ausnahmen (BauGB § 31 bzw. 34) von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf eine gewünschte Erschließung bzw. Überbauung v.g. Bereiche, könnte nicht zugestimmt werden

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für das Errichten Wohnhäusern mit Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Das Bauvorhaben widerspricht den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Osdorf 40, den historischen Dorfkerns Osdorf mit seinen reetgedeckten Bauerhöfen, Katen und Hofflächen zu erhalten. Daher sind innerhalb des Erhaltungsbereichs südlich der denkmalgeschützten Bauernhäuser keine weiteren Baufenster ausgewiesen worden
Es handelt sich hierbei um ein Denkmalensemble, bei dem die umgebenden Freiflächen – und hier gerade das Fehlen baulicher Anlagen - Teil des Denkmals sind.

Dies wird unterstützt durch den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB. Ortsbildprägend ist hier das Zusammenspiel der Bauernhäuser mit dem von Bebauung freigehaltenen Hofflächen. Zum Gesamteindruck des Dorfbildes gehören auch Einfriedigungen der Grundstücke, gepflasterte weiträumige Hofflächen und aller Baumbestand. Eine Bebauung ist daher grundsätzlich abzulehnen und alle Fragen und Abweichungstatbestände negativ zu bescheiden, insbesondere auch da eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 8 DSchG seitens des Denkmalschutzamtes versagt wird, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 6.1. für das Flachdach statt Ausbildung von Dächern mit einer Dachneigung zwischen 35 und 55 Grad (Nr. 4 der § 2 textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Osdorf 40)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

- 6.2. für die Ausbildung der Aussenwände in Putz statt rotem Mauerziegel (Nr. 5 der § 2 textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Osdorf 40)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

- 6.3. für die großformatige Gliederung der Fenster (Nr. 6 der § 2 textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Osdorf 40)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse