



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 ####
Telefax ####
E-Mail ####

GZ.: A/WBZ/05212/2021

Hamburg, den 03. 03. 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.06.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

223-105
5812 in der Gemarkung: Dockenhuden

Neubau von drei Wohngebäuden mit erdgeschossiger untergeordneter Gewerbenutzung, zwei reinen Wohngebäuden, einem Hofgebäude und einer Tiefgarage (Großgarage)

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 Blankenese

mit den Festsetzungen: W 2 o, teilweise Straßenfläche
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Fluchtlinienplan Dockenhuden 21

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
18	Angabe zum nachfolgenden Verfahren: § 61 HBauO
2 / 2	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 4	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 5	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 8	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 10	Antrag / Befreiung - Begründung
2 / 11	Antrag / Befreiung - Begründung
2 / 13	Antrag / Befreiung - Begründung
2 / 14	Antrag / Befreiung - Begründung
2 / 15	Flurkartenauszug / Karte
2 / 19	Baumerfassung und Bewertung
2 / 20	Machbarkeitsstudie
2 / 21	Ermittlung Beurteilung & Maßnahmen zum Schallschutz von Schlafräumen
2 / 22	Grundriss / Erdgeschoss / Schallschutz
2 / 23	Grundriss / 1. Obergeschoss / Schallschutz
2 / 24	Grundriss / 2. Obergeschoss / Schallschutz
2 / 25	Grundriss / Dachgeschoss / Schallschutz
2 / 26	Erdgeschoss / Schallschutz
2 / 27	1. Obergeschoss / Straßenlärm
2 / 28	2. Obergeschoss / Straßenlärm
2 / 29	3. Obergeschoss / Straßenlärm
2 / 30	Nachweis der erf. Schalldämmung von Hafencity-Fenstern im teilgeöffneten Zustand
2 / 31	Nachweis der resultierenden Schalldämmung von verglasten Vorbauten / Kastenfenstern
2 / 34	Lageplan Neubau / GRZ Berechnung
2 / 39	Lageplan / Neubau
2 / 41	Grundriss / Tiefgarage (Großgarage)
2 / 42	Grundriss / Erdgeschoss
2 / 43	Grundriss / 1. Obergeschoss
2 / 45	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung / Bestandsbebauung
2 / 46	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung / Neubau
2 / 47	Allgemeine Entwurfsbeschreibung
2 / 48	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 51	Konturansichten und Bestandsansichten
2 / 52	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 53	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 54	Lageplan - Abstandsflächen
2 / 55	Lageplan Neubau
2 / 57	Fragenkatalog aktuell

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse im W2o-Gebiet für die vorgesehene Bebauung am Mühlenberg (Haus 4 und Haus 5), im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und ist auch städtebaulich vertretbar. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn es fehlt an Anhaltspunkten für die Annahme einer nachbarschützenden Wirkung der in Rede stehenden Festsetzung. Die Abstandsflächen werden eingehalten, so dass auch das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht verletzt wird.

- 1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss bzw 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse bzw 4 Vollgeschosse im W2o-Gebiet für die vorgesehene Bebauung an der Elbchaussee (Haus 1 bis Haus 3), im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und ist auch städtebaulich vertretbar. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn es fehlt an Anhaltspunkten für die Annahme einer nachbarschützenden Wirkung der in Rede stehenden Festsetzung. Die Abstandsflächen werden bis auf das Gebäude, welches zum Grundstück Elbchaussee 513 geplant ist, eingehalten. Das Gebot der Rücksichtnahme wird durch den viergeschossigen und den dreigeschossigen Richtung Mühlenberg geplanten Baukörper nicht verletzt, die Abstandsflächen werden eingehalten.

Auch das zum Grundstück Elbchaussee 513 geplante Gebäude verletzt das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht, die Abstandsflächenüberschreitung beträgt 0,43 cm und ist auf eine Länge von 2,78m begrenzt, im Übrigen werden die Abstandsflächen eingehalten. Das Wohngebäude auf dem Grundstück Elbchaussee 513 liegt von dem Bereich, in dem die Abstandsflächen durch den Neubau überschritten werden, ca. 5,50m -6m entfernt.

- 1.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,14 auf 0,44 bezogen auf die W2o- Grundstücksfläche siehe Frage 4b

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und ist auch städtebaulich vertretbar. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn es fehlt an Anhaltspunkten für Annahme einer nachbarschützenden Wirkung der in Rede stehenden Festsetzung.

- 1.4. für die vorgesehene Bebauung auf der, ohne Festsetzungen ausgewiesenen nord-östlichen Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie ist von untergeordnetem Umfang und städtebaulich vertretbar.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 3,97 m um bis zu 0,43 m auf einer Länge von 2,78 m (§ 6 Abs. 5 HBauO) siehe hierzu Frage 11

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, sie ist insbesondere mit den nachbarlichen Belangen vereinbar. Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird nicht verletzt. Die Abstandsflächenüberschreitung beträgt 0,43 m und ist auf eine Länge von 2,78m begrenzt, im Übrigen werden die Abstandsflächen eingehalten. Das Wohngebäude auf dem Grundstück Elbchaussee 513 liegt von dem Bereich, in dem die Abstandsflächen durch den Neubau überschritten werden, ca. 5,50m - 6m entfernt.

- 2.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände Elbchaussee 511 und 509 zum Innenhof (§ 6 Abs. 3 HBauO) siehe Frage 12 und 13

Begründung

Die Abweichungen werden erteilt, nachbarliche Belange sind nicht betroffen, öffentliche Belange stehen den Abweichungen nicht entgegen.

- 2.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände Elbchaussee 509 und 507 (§ 6 Abs. 3 HBauO) siehe Frage 14 und 15

Begründung

Die Abweichungen werden erteilt, nachbarliche Belange sind nicht betroffen, öffentliche Belange stehen den Abweichungen nicht entgegen.

- 2.4. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände Mühlenberg 2 und 4 (§ 6 Abs. 3 HBauO) siehe Frage 16 und 17

Begründung

Die Abweichungen werden erteilt, nachbarliche Belange sind nicht betroffen, öffentliche Belange stehen den Abweichungen nicht entgegen.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen

- 3.1. Abweichung von § 4 Abs 4 GarVO für den Verzicht auf getrennte Zu- und Abfahrten bei der Großgarage, die Zu- und Abfahrt soll nur einspurig hergestellt werden

Begründung

Die Abweichung wird nicht erteilt. Es ist nicht von geringem Zu- und Abgangsverkehr (siehe Text Wettbewerbsbeschreibung zur Gewerbeinheit) auszugehen. Wenn im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Punkte der Garagenplanung geprüft und positiv beurteilt werden, kann eine Erteilung der Abweichung in Aussicht gestellt werden.

Zulässigkeit des Vorhabens

4. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

- 4.1. Das gesamte Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 BauGB).

Analog zu dem im Jury-Protokoll des Wettbewerbs Festgehaltenen, sind die weitere Ausgestaltung der Fassaden und die finale Materialwahl im weiteren Verfahren mit A/SL und OD abzustimmen. Die Bauvorlage zeigt hier diesbezüglich lediglich den (kritisierten) Stand des Wettbewerbsbeitrages.

5. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen **nicht** eingehalten werden:

- 5.1. Eine GRZ II von 0,78 wird nicht zugelassen. Die geplante TG ist zu verkleinern.
Auf Basis der eingereichten Unterlagen bestehen gegen das geplante Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. In der Folge des bis an die Wurzelbereiche der Bestandsbäume und -hecken heranreichenden Großgaragenbaus ist mit nicht vertretbaren Beeinträchtigungen zu rechnen. Dem Abbau des Bodenprofils, der Veränderung der Bodenbeschaffenheit und der hydrologischen Bedingungen im unmittelbaren Einflussbereich der Bäume wird nicht zugestimmt. Die zu erwartenden Defizite in der Wasser- und Nährstoffversorgung schaden dem Baumbestand. Mit 73 Stellplätzen und einem Stellplatzschlüssel von 1,8 ist die Tiefgarage ohnehin überdimensioniert. Unter der Bedingung, die Tiefgaragengrundfläche zu Gunsten der Bäume und Hecken erheblich zu reduzieren, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Beantwortung der Einzelfragen

6. **Frage 1:**
Wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223, von W2o für die vorgesehene Bebauung im festgesetzten Wohngebiet am Mühlenberg (Haus 4 und Haus 5), im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf, auf drei Vollgeschossen erteilt?
s. hierzu: Lageplan Auszug Baustufenplan ELB_ARC_4_LP_XX_001-F00

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4J-P_XX_021-F01
s. hierzu: Konturansichten und Bestandsansichten ELB_ARC_4_AN_XX_001-F01
s. hierzu: Befreiungsantrag: Zahl der Vollgeschoss - Mühlenberg

Antwort: siehe Entscheidung planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.1

7. Frage 2:

Wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223 von W2o für die vorgesehene Bebauung im festgesetzten Wohngebiet an der Elbchaussee (Haus 1 bis Haus 3), im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf, auf jeweils drei und vier Vollgeschossen erteilt?

s. hierzu: Lageplan Auszug Baustufenplan ELB_ARC_4_LP_XX_001-F00
s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01
s. hierzu: Konturansichten und Bestandsansichten ELB_ARC_4_AN_XX_001-F01
s. hierzu: Befreiungsantrag: Zahl der Vollgeschoss - Elbchaussee

Antwort: siehe Entscheidung planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.2

8. Frage 3:

Wird der Baukörperlänge der Hausgruppe an der Elbchaussee von ca. 46,0m bzw. ca. 51,2m (unter Berücksichtigung von hinter der vorderen Gebäudeflucht liegenden eingeschossigen Anbauten) im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs zugestimmt?

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01
s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00
s. hierzu: Konturansichten und Bestandsansichten ELB_ARC_4_AN_XX_001-F01

Antwort: Eine Befreiung von der offenen Bauweise ist nicht erforderlich, es handelt sich um ein in der offenen Bauweise des Baustufenplans zulässiges Einzelhaus.

9. Frage 4:

Wird die GRZ I und GRZ II unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche oder unter Berücksichtigung der als W2o festgesetzten Grundstücksfläche berechnet?

Antwort: Für die Berechnung gilt allein die Festsetzungen im Baustufenplan da der im Baustufenplan als weiße Fläche ausgewiesene Grundstücksteil nicht bebaubar ist.

10. Frage 4a:

Falls Antwort „unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche“: Wird einer Bebauung im Wohngebiet, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, mit einer GRZ I von 0,38 und einer GRZ II von 0,68 zugestimmt bzw. wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223 von W2o und der damit verbundenen bebaubaren Fläche von 3/10 bzw. 4,5/10 für die vorgesehene Bebauung, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf, auf eine bebaubare Fläche von 3,8/10 bzw. 0,68/10 erteilt?

- s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01
- s. hierzu: Lageplan GRZ-Berechnung Bestand ELB_ARC_4_LP_XX_002-F00
- s. hierzu: Lageplan GRZ-Berechnung Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_003-F00
- s. hierzu: Berechnung GRZ Bestand, Berechnung GRZ Neubau

Antwort: Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht nur um 0,08 auf 0,38 überschritten, da allein auf die Festsetzungen im Baustufenplan abzustellen ist, und der im Baustufenplan als weiße Fläche ausgewiesene Grundstücksteil nicht bebaubar ist. Zum Umfang der zu erteilenden Befreiung siehe daher 1.3.

11. Frage 4b:

Falls Antwort „unter Berücksichtigung der als W2o festgesetzten Grundstücksfläche“: Wird einer Bebauung im Wohngebiet, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, mit einer GRZ I von 0,44 und einer GRZ II von 0,78 zugestimmt bzw. wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223 von W2o und der damit verbundenen bebaubaren Fläche von 3/10 bzw. 4,5/10 für die vorgesehene Bebauung, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf, auf eine bebaubare Fläche von 4,4/10 bzw. 0,78/10 erteilt?

- s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01
- s. hierzu: Lageplan GRZ-Berechnung Bestand ELB_ARC_4_LP_XX_002-F00
- s. hierzu: Lageplan GRZ-Berechnung Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_003-F00
- s. hierzu: Berechnung GRZ Bestand, Berechnung GRZ Neubau
- s. hierzu: Befreiungsantrag: Maß der baulichen Nutzung - GRZ I und GRZ II - W2o
- s. hierzu: Machbarkeitsstudie zur Versickerung des Niederschlagswassers

Antwort: siehe Entscheidung zur planungsrechtlichen Befreiung 1.3 und zur Zulässigkeit des Vorhabens 5.1

12. Frage 4c:

Wird auch dann eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223 von W2o und der damit verbundenen bebaubaren Fläche von 3/10 bzw. 4,5/10 für die vorgesehene Bebauung erteilt, wenn die Grundstücksfläche sich, aufgrund einer entgeltlichen Überlassung von Grundstücksteilen an die Freie und Hansestadt Hamburg, verkleinert?

- s. hierzu: Berechnung GRZ Bestand, Berechnung GRZ Neubau (Seite 2)

Antwort: Dies ist keine einem Vorbescheid zugängliche Frage, da der Umfang einer etwaigen Grundstücksüberlassung nicht dargelegt wird.

13. Frage 5:

Wird der Lage der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt wie abgebildet und im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf zugestimmt?

- s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01
- s. hierzu: Grundriss Tiefgarage ELB_ARC_4_GR_TG_001-F00
- s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00

Antwort: Die Lage der TG Zufahrt im Sinne des Wettbewerbs wird positiv beurteilt. Das bedeutet aber keine bauordnungsrechtliche Prüfung im Vorbescheid.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme A/MR2 verwiesen.

14. Frage 6:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen der GarVO § 4 Absatz 4 „Großgaragen müssen über getrennte Zu- und Abfahrten verfügen“, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Herstellung einer einspurigen Rampe erteilt?

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01

s. hierzu: Grundriss Tiefgarage ELB_ARC_4_GR_TG_001-F00

s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00

Antwort: siehe Entscheidung zur bauordnungsrechtlichen Abweichungen 3.1

15. Frage 7:

Ist ein eingeschossiges, zu Wohnzwecken genutztes, Hofgebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs und unter Wahrung der nachbarlichen Belange und dem Gebot der Rücksichtnahme zulässig?

s. hierzu: Schwarzplan Stand Wettbewerb ELB_ARC_4_LP_XX_011-F00

s. hierzu: Schwarzplan Stand Vorbescheid ELB_ARC_4_LP_XX_012-F00

s. hierzu: Schwarzplan Hofgebäude ELB_ARC_4_LP_XX_013-F00

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01

s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00

Antwort: siehe Entscheidung zur Zulässigkeit des Vorhabens 4.1

16. Frage 8:

Wird der Errichtung eines Baukörpers (Haus 1) mit einer Gesamttiefe von ca. 54,0m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, wie beispielhaft dargestellt, unter Wahrung der nachbarlichen Belange und dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich zugestimmt, wenn dieser im rückwärtigen Gebäudeteil (wie in der Umgebung mehrfach vorhanden) eingeschossig sowie differenziert gegliedert ist und sich in die nähere Umgebung einfügt?

s. hierzu: Schwarzplan Gebäudetiefen ELB_ARC_4_LP_XX_013-F00

Antwort: Nach den eingereichten Bauvorlagen sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei Baukörper geplant, die nicht aneinander gebaut sind. Die Frage, ob ein Gesamtbaukörper mit einer Länge von 54,0m genehmigungsfähig wäre, stellt sich damit nicht.

17. Frage 9:

Wird der Anordnung von schützbedürftigen Räumen zur lärmzugewandten Seite, unter Berücksichtigung der Umsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen und im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs zugestimmt?

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01

s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00

s. hierzu: Grundriss 1. Obergeschoss ELB_ARC_4_GR_10G_001-F00

s. hierzu: Stellungnahme Schallschutz

Antwort: siehe Stellungnahme Fachamt Verbraucherschutz zum Schallschutz

18. Frage 10:

Wird der Fällung von vier Einzelbäumen auf dem Flurstück 5812 zugestimmt?

s. hierzu: Schwarzplan Stand Wettbewerb ELB_ARC_4_LP_XX_011-F00

s. hierzu: Schwarzplan Stand Vorbescheid ELB_ARC_4_LP_XX_012-F00

s. hierzu: Baumerfassung und –bewertung

Antwort: siehe Stellungnahme Naturschutz

19. Frage 11:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 2 „Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück liegen im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Unterschreitung der Abstandsfläche der nord-westlichen Außenwand des Gebäudes in der Elbchaussee 511 (H1) erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsfläche liegt nicht auf eigenem Grund

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.1

20. Frage 12:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der Abstandsflächen der südöstlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 511 (H1) und der nordwestlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 509 (H2), im Bereich des Innenhofes, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken - A

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.2

21. Frage 13:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der seitlichen Abstandsflächen des süd-westlichen Balkons des Wohngebäudes in der Elbchaussee 511 (H1) und der süd-westlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 509 (H2), im Bereich des Innenhofes, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken - B

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.2

22. Frage 14:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken (...)“, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der Abstandsfläche der südwestlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 509 (H2) und der nordwestlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 507 (H3), im Bereich der hofseitigen Fugenbebauung, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4J-P_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken - C

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.3

23. Frage 15:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken (...)“, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der Abstandsfläche der südwestlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 509 (H2) und der nordwestlichen Außenwand des Wohngebäudes in der Elbchaussee 507 (H3), im Bereich der hofseitigen Fugenbebauung, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken –D

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.3

24. Frage 16:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der Abstandsfläche der nordöstlichen Außenwand des Wohngebäudes im Mühlenberg 4 (H5) und der süd-westlichen Außenwand des Wohngebäudes im Mühlenberg 2 (H4), im Bereich der Fugenbebauung, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken -E

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.4

25. Frage 17:

Wird die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO) der HBauO §6 Absatz 3 „Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurfs, für die Überdeckung der Abstandsfläche der nordöstlichen Außenwand des Wohngebäudes im Mühlenberg 4 (H5) und der süd-westlichen Außenwand des eingeschossigen Vorbaus des Wohngebäudes im Mühlenberg 2 (H4), im Bereich der Fugenbebauung, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Abstandsflächen ELB_ARC_4_LP_XX_022-F02

s. hierzu: Abweichungsantrag: Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken –F

Antwort: siehe Entscheidung der bauordnungsrechtlichen Abweichung 2.4

26. Frage 18:

Wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Baustufenplans Altona, Stadtteil Blankenese, Ortsteil-Nr. 222+223, für die vorgesehene Bebauung auf der, ohne Festsetzungen ausgewiesenen nord-östlichen Grundstücksfläche, im Sinne des prämierten Wettbewerbsentwurf, erteilt?

s. hierzu: Lageplan Auszug Baustufenplan ELB_ARC_4_LP_XX_001-F00

s. hierzu: Lageplan GRZ-Berechnung Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_003-F00

s. hierzu: Lageplan Neubau ELB_ARC_4_LP_XX_021-F01

s. hierzu: Grundriss Erdgeschoss ELB_ARC_4_GR_EG_001-F00

s. hierzu: Befreiungsantrag: Überschreitung der Linie unterschiedlicher Festsetzungen

Antwort: siehe Entscheidung planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.4

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).

Der Bescheid umfasst auch die

####

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse