



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/00798/2022
Hamburg, den 22. Januar 2024

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 01.02.2022

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 214-017
Flurstück 769 in der Gemarkung: Ottensen

vorgeständerte Balkonanlage an der Hoffassade

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die Belegenheit 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. Bewohnerinnen und Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Freisitze (Balkone, Loggien, Terrassen) gehören im Erhaltungsgebiet Ottensen zum gebietstypischen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung und können somit nachgerüstet werden. Gebietstypisch bedeutet, dass mindestens 2/3 der Wohnungen im Erhaltungsgebiet ein bestimmtes Ausstattungsmerkmal aufweisen.

Für die beantragten Balkone wird eine Größe von 5 m² vorgesehen. Diese Größe entspricht der Größe eines „gebietstypischen“ Freisitzes, welcher im Erhaltungsgebiet einen Wert von 6 m² aufweist. Gegen die Errichtung der beantragten Balkone bestehen somit keine Bedenken.

2. Genehmigung nach DSchG – Schutz von Denkmälern

Begründung

Bei dem Objekt Holländische Reihe 10 (konstituierender Teil des Ensemble Arnemannstraße 1/ Holländische Reihe 2/ 4, Arnemannstraße 3, 5, Holländische Reihe 6, 10, Karl-Theodor-Straße 5 (Holländische Reihe 8 nicht konstituierend)) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmal-schutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind

3. Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, ganzjährig für die Dauer der Gültigkeit der Baugenehmigung einen Eingriff in Form von Grabarbeiten für Fundamente unter anwesender und permanenter Aufsicht eines Baumpflegers und unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise durchzuführen.

Begründung

Der Eingriff in den Wurzelbereich des Bergahorns ist zur Erstellung der Punktfundamente für die geplante Vorstellbalkonstruktion notwendig. Eine erfolgte Baum- und Wurzelraumbegutachtung durch Fa. Astwerk kam zu dem Ergebnis, dass bei einer leichten Abänderung der Fundamentbauweise die geplante Balkonstruktion baumverträglich hergestellt werden. Dem Gutachten der Firma Astwerk wird somit vollumfänglich gefolgt. Dies trifft auch auf den vorgeschlagenen Baumschutz während der Bauphase zu.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Ottensen
mit den Festsetzungen: W 4 g
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

45	2022_11_29_Hollaendische-Reihe-Balkone-Baumgutachten
4 / 7	Flurkartenauszug / Karte
4 / 18	Flurkartenauszug / Buch
4 / 36	230922_HR10_Ansicht_IndexC
4 / 37	230922_HR10_Fundamentplan_IndexC
4 / 38	230922_HR10_GrundrissEG_IndexC
4 / 39	230922_HR10_Schnitt_IndexC
4 / 40	20230725_HR10_Lage_und_Hoehenplan_INGTH
4 / 41	Antrag / Abweichung - Begründung

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,74 durch die neuen Balkone
(GRZ im Bestand ist 0,7)
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 5.1. für das Überschreiten der Abstandsflächen um 0,39 m bis 3,00 m (zum Flurstück 752)

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

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH