



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/00004/2018

Hamburg, den 17. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
02.01.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

213-004
5227 in der Gemarkung: Ottensen

Umbau und Modernisierung eines Hinterhofgebäudes, ehemals "Mottendruck" (2 WE)

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. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen des Baumes Birke mit einem Stammdurchmesser von 35 cm.
2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die Belegenheit liegt im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Osterkirchenviertel gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), die am 10.08.2013 in Kraft getreten ist (s. HmbGVBl. Nr. 32, S. 348, 349). Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Gebiet Osterkirchenviertel aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden.

Die geplante Baumaßnahme beinhaltet eine Nutzungsänderung, die gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 einer Genehmigung bedarf.

Das Bestandsdachgeschoss der ehemals ansässigen Druckerei wurde bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt, dort befindet sich derzeit eine gewerblich genutzte Fläche. Es soll durch den Umbau erstmals zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierdurch entsteht zusätzlicher Wohnraum. Demnach berühren die weiteren baulichen Maßnahmen nicht die Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung.

Das Bauvorhaben ist genehmigungsfähig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Ottensen 43 (festgestellt am 27.05.2010) mit den Festsetzungen: WB g, TH7, GRZ 0.7, Baugrenze, Erhaltungsbereich Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Sanierungsverordnung	Ottensen S 2 (Osterkirche) - AUFGEHOBEN Jan. 2014 Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 Flurkartenauszug / Karte

2	Flurkartenauszug / Buch
17	Einordnung des Gebäudes / Gebäudeentwässerung / Stellplatz und Müllbedarf
20	Betriebsbeschreibung
35	Nachbarzustimmung
36	Nachbarzustimmung
37	Antrag / Abweichung - Begründung
38	Lageplan / Nachweis der bebaubaren Fläche
39	Außenanlagenplan
40	Grundriss EG / Neubau und Abbruchplanung
41	Grundriss OG / Neubau und Abbruchplanung
42	Grundriss + Schnitt Galerie / Neubau und Abbruchplanung
43	Ansichten Nord + Süd / Neubau und Abbruchplanung
44	Ansichten Dachterrasse Innenhof / Neubau und Abbruchplanung
45	Grundriss EG / Brandschutz
46	Grundriss OG / Brandschutz
47	Grundriss Galerie / Brandschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,009 auf 0,709
4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 14 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für die Erweiterung der baulichen Anlage in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 5.1. für die Abstandsflächen zum hinteren Nachbargrundstück, die durch die Errichtung eines Daches, deren Höhe mit 1/3 in die Ermittlung der Abstandsflächen einfließt, vergrößert wird und keinen Bestandsschutz genießt. (§ 6 HBauO)

Die Nachbarzustimmungen liegen vor.
 - 5.2. für die Dachterrasse, die den Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze nicht einhält. (§ 6 HBauO)

Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 6.1. Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 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

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

Anlage zum Bescheid
###

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude