



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 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/06929/2018

Hamburg, den 29. Oktober 2018

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 31.08.2018
Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 216-027
Flurstück 2574 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Neubau eines mehrgeschossigen Wohnhauses (9 WE)

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 sind

- der Bebauungsplan Bahrenfeld 26 / Groß Flottbek 12 (festgestellt am 12.01.1970) mit den Festsetzungen: WA II und Straßenfläche
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



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 beigefügten Vorlagen Nummer

8 / 1	Bauvoranfrage
8 / 2	Antrag / Abweichung - Begründung § 31 Abs. 1 BauGB
8 / 3	Anträge auf Befreiung / Begründung
8 / 6	Flurkartenauszug / Karte
8 / 7	Lageplan 1:1000
8 / 8	Lageplan bemaßt 1:500
8 / 9	Lageplan Abstandsflächen 1:500
8 / 10	Grundriss / Kellergeschoss
8 / 11	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 12	Grundriss / 1. Obergeschoss
8 / 13	Grundriss / 2. Obergeschoss
8 / 14	Grundriss / 3. Obergeschoss
8 / 15	Grundrisse Penthaus
8 / 16	Schnitt
8 / 17	Ansicht Nord
8 / 18	Ansicht West
8 / 19	Ansicht Süd
8 / 20	Ansicht Ost

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Können die erforderlichen Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan (2-Geschossigkeit, Baugrenzen, max. 2 Wohnungen je Gebäude) und eine Zustimmung zur teilweisen 5-Geschossigkeit, wie in den anliegenden Plänen dargestellt, erteilt werden?**

Grundsätzlich wird angestrebt, die Bebauung an den Magistralen zu verdichten. Dies bezieht sich auch auf die Geschossigkeit. Die Erhöhung auf 5 Vollgeschosse, mit Auskragungen, Abstufungen zum Bestand und Orientierung an der Baurstraße, kann aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht befürwortet werden. Dies hat keinen städtebaulichen Bezug zum Bestand und ermöglicht auch keine gleichförmige Fortsetzung im Bereich Osddorfer Weg 11 und 13. Wenn eine Verdichtung an dieser Stelle stattfindet, muss diese auch in gleicher Form nach Osten fortgesetzt werden können (siehe beiliegende Skizze).

Die Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Westen schafft eine Orientierung des Gebäudes an der Baurstraße und nicht wie städtebaulich gewünscht, an der breiteren B 431. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen nicht berücksichtigt. An der westlichen Grundstücksgrenze muss eine Vorgartenzone verbleiben.

Eine Überschreitung der Zahl der Wohnungen je Gebäude wird befürwortet, weil auch die vorhandenen Gebäude Nr. 11 und 13 keinen Ein – oder Zweifamilienhauscharakter haben.

weitere Hinweise:

Am Osddorfer Weg ist die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der B 431 zu berücksichtigen (siehe Lärmkarte)– auch wenn die Autobahn A 7 wie geplant abgedeckt wird.

Wenn an dieser Stelle Wohnungen entstehen sollen, dann müssen Wohn – und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden und die mögliche Gebäudehöhe sollte sich an der vorh. Firsthöhe orientieren.

Auf die Notwendigkeit zur Herstellung von Kinderspielflächen nach § 10 HBauO wird hingewiesen.

Gehwegüberfahrten sind als Festsetzung im Bebauungsplan entlang des Osdorfer Weges nicht zugelassen.

Auf dem Grundstück sind Baulasten zu Gunsten der Grundstücke Osdorfer Weg 11 und 13 zur Absicherung erforderlicher Stellplätze eingetragen. Eine Löschung der Baulast kann nur erfolgen, wenn die Baulastbegünstigten jeweils die Aufhebung der in der zugehörigen Baugenehmigung festgesetzten Stellplatzaufgabe beantragen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen von 2 je Gebäude um 7 auf 9 Wohnungen

Begründung

Eine Überschreitung der Zahl der Wohnungen je Gebäude wird befürwortet, weil auch die vorhandenen Gebäude Nr. 11 und 13 keinen Ein – oder Zweifamilienhauscharakter haben.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 3.1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Überschreiten der Zahl der zulässigen 2 Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf 5 (tlw.) Vollgeschosse

Begründung

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

- 3.2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Abweichen von der festgesetzten offenen Bauweise an der westlichen Grundstücksgrenze in den unteren 2 Geschossen

Begründung

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

- 3.3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze um ca. 8,50 m sowie der westlichen Baugrenze um bis zu 5,0 m

Begründung

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

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

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH