



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/03312/2017  
Hamburg, den 22. März 2018

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
22.09.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
407-053  
00233 in der Gemarkung: Alsterdorf

### Neubau von 2 Wohn- und Geschäftshäusern mit ca. 14 WE und Tiefgarage

### VORBESCHEID

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).



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Alsterdorf 8

mit den Festsetzungen: vorne: GE III zwingend, g Baulinie, hinten: GE II g  
GRZ 0,6 GFZ 1,2  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- der Bebauungsplan Alsterdorf 8, 1. Änderung

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| 33 / 1  | Flurkartenauszug                |
| 33 / 2  | Übersichtsplan                  |
| 33 / 3  | Lageplan                        |
| 33 / 4  | Grundriss / Kellergeschoss      |
| 33 / 5  | Grundriss / Erdgeschoss         |
| 33 / 6  | Grundriss / 1.+2. Obergeschoss  |
| 33 / 7  | Grundriss / Staffelgeschoss     |
| 33 / 8  | Systemschnitt                   |
| 33 / 9  | Straßenansicht                  |
| 33 / 10 | Berechnung / GRZ, GFZ           |
| 33 / 11 | Berechnung / Umbauter Raum      |
| 33 / 12 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 33 / 13 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 33 / 14 | Antrag / Befreiung - Begründung |
| 33 / 15 | Fotodokumentation               |
| 33 / 16 | Lageplan                        |
| 33 / 17 | Systemschnitt                   |
| 33 / 18 | Antrag / Befreiung - Begründung |

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

### **Beantwortung der Einzelfragen**

1. **Ist es zulässig mit dem vorderen Gebäude die Gebäudetiefe von 12 m zu überschreiten?**

**Begründung:**

In direkter Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit größeren Bautiefen vorhanden.

**Ja.**

**siehe Befreiung Nr. 4.1**

2. **Ist es zulässig auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück Gebäude mit Gewerbe und überwiegender Wohnnutzung zu bauen?**

**Begründung:**

In direkter Nachbarschaft sowie in dem gesamten Quartier Alsterdorf sind bereits sehr viele Gebäude mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden, teilweise sogar mit reiner Wohnnutzung (z.B. gegenüber Alsterdorfer Str. 273).

**Nein.**

**siehe Befreiung Nr. 5.1**

3. **Ist es zulässig die vorgegebene Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,5 zu überschreiten?**

**Begründung:**

Auch hier finden sich Beispiele in direkter Nachbarschaft, die eine höhere GFZ aufweisen, wie z.B. das Nachbargebäude Alsterdorfer Str. 276-278.

Die Bauherren planen unter den Gebäuden eine Tiefgarage zu bauen, um sowohl das Grundstück als auch die Umgebung von Kraftfahrzeugen frei zu halten. Damit können die freien Flächen im Hof attraktiv gestaltet und begrünt werden, so dass die höhere GFZ keine Nachteile in Form von erhöhter Versiegelung bedeutet.

**Nein.**

**siehe Befreiung Nr. 5.3**

## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. Für das Überschreiten der zulässigen Gebäudetiefe von 12,00 m um 3,27 m auf 15,27 m durch das vordere Gebäude (§ 23 BauNVO)

### **Begründung**

Die Gebäudetiefe ist nicht mit der o.g. Textplanänderung verändert worden und somit noch auf dem Stand von 1969.  
Inzwischen sind auch für Gewerbebauten andere Gebäudetiefen üblich, die im Umfeld auch schon mehrfach genehmigt worden sind.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 5.1. für die Abweichung von der Art der Nutzung für Wohnen im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

### **Begründung**

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

Durch die 2016 vorgenommene Textplanänderung des B-Planes Alsterdorf 8 ist die "Sicherung von Arbeitsstätten für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe)" für dieses Gebiet bestätigt worden. Somit würden durch die Nutzung zum Wohnen die Grundzüge der Planung berührt und unzulässigen Planersatz bedeuten. Die Festsetzung der Art der Nutzung ist nachbarschützend und dient der Gebietserhaltung.

- 5.2. für das Abweichen von der geschlossenen Bebauung im hinteren Bereich (§ 22 BauNVO)

### **Begründung**

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

Die geschlossene Bauweise der Nachbarbebauung auf dem Flurstück 253 und die offene Bauweise zum Flurstück 1466 sollten bei einer zukünftigen Planung aufgenommen werden, damit sich das Gebäude in das Umfeld einfügt.

- 5.3. für das Überschreiten der GFZ von 1,2 auf 1,5 durch das Bauvorhaben (§ 20 BauNVO)

### **Begründung**

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

Da das oberste Geschoss ein Vollgeschoss und somit mitzurechnen ist, eine Befreiung für ein Vollgeschoss könnte jedoch nicht erteilt werden, da dieses sich nicht einfügt.

### **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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse