



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00902/2015
Hamburg, den 31. August 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.02.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

211-006
1652 in der Gemarkung: Ottensen

5-geschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, 6 Reihenhäuser im Innenhof, Tiefgarage (+14 WE)

Änderung v. 15.05.2015: Gebäudetiefe und Anzahl der Vollgeschosse Vorderhaus

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, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Ottensen

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W4g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung - Entwurf Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen
- die beigefügten Vorlagen Nummer

8/S-1	Schreiben / Fragestellung
8/S-2	Antrag
8/S-11	Schreiben vom 12.05.15
8 / 1	Flurkartenauszug
8 / 6	Bestandsfotos
8 / 10	Antrag / Abweichung - Begründung
8 / 12	Lageplan
8 / 14	Lageplan Außenanlagen
8 / 15	Lageplan Tiefgarage
8 / 16	Antrag / Befreiung - Begründung
8 / 17	Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Überschreitung der gemäß BPVO zulässigen überbaubaren Fläche von 552,5m² um ca. 123m², also um ca. 22,3% genehmigungsfähig?**

Ja, die erforderliche und beantragte Befreiung gemäß §31 Abs.2 BauGB wird gemäß Ziffer.5.1 erteilt.

2. **Sind die Endreihen Häuser als Grenzbebauung auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, also als Anschlussbebauung an das nördlich angrenzende, 2-geschossige Gewerbegebäude mit Satteldach auf Flurstück 1654 und an die südlich anschließende, 1-geschossige Bebauung auf Flurstück Nr.1650, genehmigungsfähig?**

Ja, es ist gemäß Baustufenplan eine geschlossene Bauweise zulässig und die zweigeschossige Reihenhausezeile fügt sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§30 Abs.3 i.V.m. §34 BauGB).

3. **Ist die äußerst geringfügige Überlappung der Abstandsflächen zwischen den beiden Neubauten im Bereich der Balkone gemäß Darstellung im Lageplan genehmigungsfähig?**

Ja, die erforderliche und beantragte Abweichung gemäß §69 HBauO wird gemäß Ziffer 6.1 erteilt.

4. **Ist eine Unterschreitung der erforderlichen Kinderspielfläche (erforderlich für 14 WE Neubau + 7 WE Bestand = 21 WE x 10m² = 210m², bislang vorgesehen sind ca. 100m²) um ca. 50% genehmigungsfähig?**

Nein. Die erforderlichen Flächen können gemäß Vorlage 8/14 auf dem Grundstück im Innenhof nachgewiesen werden. Für die 6 Reihenhäuser sind gemäß §10 HBauO keine Kinderspielflächen nachzuweisen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um ca. 123m² (22%) auf 6,1/10 (GRZ 0,61).

Bedingung

Das Vorderhaus wird viergeschossig mit einer an das nördliche Nachbargebäude angepassten Dachform errichtet, wie in Vorlage 8/12 dargestellt.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zwischen den Gebäuden durch den südlichen Balkon um bis zu max. 60cm gemäß Darstellung im Lageplan (§ 6 Abs. 5 HBauO).
7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 7.1. für die Unterschreitung der erforderlichen Kinderspielfläche um ca. 50 % (bislang vorgesehen sind ca. 100m² für 14 Wohneinheiten)

Begründung

An der Abweichung besteht kein Sachbescheidungsinteresse. Gemäß §10 HBauO sind nur für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten Kinderspielflächen nachzuweisen. Bei den geplanten Reihenhäusern handelt es sich um 6 Gebäude mit je einer Wohneinheit. Für die geplanten 8 Wohneinheiten im Vorderhaus sind mindestens 100m² Kinderspielfläche nachzuweisen. Diese können gemäß Angaben und Darstellungen in den Bauvorlagen auf dem Flurstück 1652, Gemarkung Ottensen nachgewiesen werden.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse