



# 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/05815/2017

Hamburg, den 4. März 2019

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	25.07.2017
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	213-016
Flurstücke	421, 422 in der Gemarkung: Ottensen

### **Aufstockung um ein Vollgeschoss, WDV5, neue Balkonanlagen, Spindeltreppe als 2. Rettungsweg (+3WE)**

### **GENEHMIGUNG**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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

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.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Hinblick auf die Anforderungen der Sozialen Erhaltungsverordnung 'Osterkirchenviertel'

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

### **Nebenbestimmung**

Mietpreiserhöhungen in Zusammenhang mit der Aufstockung für die Bestandswohnungen sind nicht zulässig.

Für die als Ersatz für die bestehenden Balkone neu herzustellenden Balkone sind Modernisierungsmieterhöhungen als auch Mieterhöhungen wegen veränderter Wohnflächengröße unzulässig.

Die Wärmedämmung der Rückfassade wird nicht höherwertig als die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Vor Baubeginn ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die Selbstverpflichtung des Antragstellers vom 26.01.2018 (Vorlage 33) wird hiermit ausdrücklich zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Ottensen 43 (festgestellt am 27.05.2010) mit den Festsetzungen: WBg; III-IV zw. GRZ 0,6 im Innenbereich: TH 10,5m bzw. 3,5m; Erhaltungsbereich Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen (Soziale Erhaltungsverordnung "Osterkirchenviertel")

### **Ausführungsgrundlagen**

#### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 8 / 1 a 1506 KRS - Flurkarte
  - 8 / 3 a 1506 KRS - Maßnahmenbeschreibung
  - 8 / 12 a 1506 KRS - Abweichung Abstandsflächen
  - 8 / 13 a 1506 KRS - Abweichung Aufzüge
  - 8 / 14 a 1506 KRS - Abweichung Brandwände
  - 8 / 15 a 1506 KRS - Abweichung Decken
  - 8 / 16 a 1506 KRS - Abweichung Tragende Wände
  - 8 / 17 a 1506 KRS - Ausnahme Baugrenze
  - 8 / 18 a 1506 KRS - Befreiung Anzahl Vollgeschosse
  - 8 / 19 a 1506 KRS - Befreiung Baugrenze
  - 8 / 33 a 26-01-18\_\_Selbstverpflichtung
  - 8 / 42 a VS13\_Gutachtenauswertung\_180810\_end
  - 8 / 44 a 1506.2 KRS Ansichten neu

8 / 46 a	1506.2 KRS Grundrisse EG & 1.-3.OG neu
8 / 50 a	1506.3 KRS Lageplan 1-200 Abstandsflächen
8 / 53 a	1506 KRS Zustimmung zur Bebauung 1
8 / 54 a	1506 KRS Zustimmung zur Bebauung 2
8 / 55 a	1506 KRS Zustimmung zur Bebauung 3
8 / 56 a	1506 KRS Ansicht Fassaden
8 / 57 a	1506 KRS Brandschutzvisualisierung Grundrisse
8 / 58 a	1506 KRS Brandschutzvisualisierung Schnitte

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

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ottensen 42, für die Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten 4-geschossigen Bebauung um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse.

#### Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums und ist städtebaulich vertretbar, drüber hinaus hat die Verschattungsstudie gezeigt, dass die Aufstockung der Straßenrandbebauung nur unwesentlich die Besonnungsdauer der rückwärtigen Bebauung reduziert.

- 2.2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ottensen 43, für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 1,80 m im Bereich der Balkone und 2,45 m im Bereich der Spindeltreppe.

- 2.3. Befreiung von den Festsetzungen der GRZ 0,6 des Bebauungsplanes Ottensen 43. Die Bereits durch den Bestand überschrittene GRZ von 0,73 bzw. 0,70 soll durch den Anbau von größeren Balkonanlagen, einer Spindeltreppe sowie des WDVS auf ca. 0,76 bzw. 0,71 weiter überschritten werden.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. Abweichung von den Anforderungen des § 6 Abs. 2, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen müssen.

Die rückwärtigen Balkone erzeugen Abstandsflächen von 3,24 m auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Die Mindestabstandsfläche von 2,50m wird eingehalten.

#### Bedingung

Eine Zustimmung des betroffenen Nachbarn ist erforderlich.

Die unterschriebene Nachbarzustimmung liegt vor (Vorlagen 8/53a, 8/54a, 8/55a) und wird hiermit zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt.

- 3.2. Abweichung von den Anforderungen des § 6 Abs. 3, dass sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen.

Durch die beantragte Aufstockung liegen die sich bereits im Bestand überdeckenden Abstandsflächen im Innenhof bis zu 2 m auf den Gebäuden im Hinterhof.

#### Begründung

Die Abweichung wird erteilt, sie ist mit dem Abstandsflächenrecht vereinbar, da es sich bei dem Gebäude im Innenhof nicht um ein genehmigtes Wohngebäude handelt.

- 3.3. Abweichung von den Anforderungen des § 37 Abs. 4, dass Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m Aufzüge haben müssen.

Bis auf einen Raum der Wohnung im Gebäude Kleine Rainstraße 28 liegen die Räume der anderen Gebäude unter 13 m.

- 3.4. Abweichung von den Anforderungen des § 28, dass Brandwände 30 cm über Dach zu führen sind.

**Bedingung**

Die Dachkonstruktion ist entsprechend dem Bauprüfdienst 05/2012 Brand-schutztechnische Auslegungen (BTA) Seite 21 Ziff. 3 auszuführen.

- 3.5. Abweichung von den Anforderungen des § 28 Abs. 2 Nr. 2, dass nach 40 m innere Brandwände erforderlich sind.

Das Gebäude hat eine Länge von 40,25 m

**Begründung**

Die Abweichung wird zugelassen, da die Überschreitung geringfügig ist.

**Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

- 4.1. Standsicherheit

- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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**

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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH