



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01986/2019
Hamburg, den 7. Mai 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.08.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

307-005
3150 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung eines mehrgeschossigen Wohnhauses

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



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Durchführungsplan 140

mit den Festsetzungen:

W 4g

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

- / 4 Lageplan Grundstück, M 1:200, Stand 12.08.2019

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Aufstockung des Mehrfamilienhauses mit zusätzlichen Wohnungen in der dargestellten Geschossigkeit und im dargestellten Volumen, auch im Hinblick auf den Anschluss zum bereits aufgestockten Nachbargebäude Eimsbütteler Chaussee 92, genehmigungsfähig?**

Nein, eine Aufstockung des Mehrfamilienhauses **Doormannsweg 27** mit zusätzlichen Wohnungen in der dargestellten Geschossigkeit und im dargestellten Volumen ist nicht genehmigungsfähig. Die Höhe des Staffelgeschosses ist städtebaulich nicht vertretbar. Vorstellbar ist eine Aufstockung um 2 Vollgeschosse.

Siehe hierzu die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.1

Ja, eine Aufstockung des Mehrfamilienhauses **Eimsbütteler Chaussee 94-98** mit zusätzlichen Wohnungen in der dargestellten Geschossigkeit und im dargestellten Volumen ist genehmigungsfähig. Die Höhenentwicklung der Blockrandbebauung stellt sich heterogen dar und endet mit einem 6-geschossigem Gebäude (Eimsbütteler Chaussee 78/80). Daher fügt sich die geplante Gebäudehöhe städtebaulich ein. Hingegen ist der geplante Anschluss an die Bebauung des Flurstücks 3163 (Eimsbütteler Chaussee 92) städtebaulich nicht vertretbar und ist daher zu überarbeiten. Vor Antragstellung ist die Kubatur und Gestaltung des geplanten Bauvorhabens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Siehe hierzu die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 4.1

Die Materialität und Farbigkeit der Außenfläche (Verblender, Dacheindeckung, Brüstungen) sind rechtzeitig vor Führungsbeginn mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Hierzu sind die geplanten Materialien, z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz anhand von Fotos darzustellen oder in einem persönlichen (Orts-) Terminen zu bemustern, sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen. Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per E-Mail an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: Stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de. Die Ergebnisse werden dann vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung an das Fachamt Bauprüfung weitergeleitet, die diese zur Bauakte nimmt.

2. **Ist das Brandschutzkonzept im Hinblick auf den 2. Rettungsweg mit der dargestellten Feuerwehrezufahrt und den dargestellten Aufstellflächen genehmigungsfähig?**

Ja, das Brandschutzkonzept im Hinblick auf den 2. Rettungsweg mit der dargestellten Feuerwehrezufahrt und den dargestellten Aufstellflächen ist genehmigungsfähig, sofern folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- Die parallele Aufstellflächen entlang von Außenwänden von min. 3,50m Breite sowie auf der gebäudeabgewandten Seite ein min. 2m breiter hindernisfreier Geländestreifen ist herzustellen.
- Befestigung und Tragfähigkeit ist für die gesamte Feuerwehraufstellfläche nachzuweisen.
- Die Aufstellfläche muss min. 8m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen.
- Die Aufstellflächen müssen mit ihrer der zu anleiternden Außenwand zugekehrten Seiten einen Abstand von min. 3m zur Außenwand haben. Der Abstand darf höchstens 9m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18m höchstens 6m betragen.
- Bei seitlicher Anleitung ist ein Winkel von minimal 65° und eine Länge von max. 12 m zwischen der anleiterbaren Stelle und der Mitte der Aufstellfläche zulässig. Vor der Drehkranzmitte muss die Aufstellfläche min. 8 m hinausreichen. Dabei muss die Breite der parallelen Aufstellfläche min. 4,5 m betragen und die Breite des hindernisfreien Streifens min. 1,0 m. Der Maximalabstand der jeweiligen Aufstellfläche zur Fassade darf 9 m bis 18 m Brüstungshöhe und 6 m bei mehr als 18 m Brüstungshöhe nicht überschreiten.

Die Zugänglichkeit und der Einsatz der Hubrettungsgeräte sind jederzeit sicherzustellen und dürfen nicht durch parkende Fahrzeuge, Straßeneinbauten oder Baumbestand eingeschränkt werden. Die Baumkronen ragen in die Feuerwehraufstellfläche und -Zufahrt und sind daher dauerhaft wiederkehrend so zurückschneiden, dass die Durchfahrt, die Bewegungsfreiheit vom Leiterpark des Hubrettungsgerätes gewährleistet, sowie die Rettungsarbeiten nicht gefährdet sind. Die notwendigen Schnittmaßnahmen für die Privatbäume sind durch den Grundeigentümer eigenverantwortlich mit dem Fachamt Naturschutz abzustimmen – allerdings ist für den Baum auf dem Nachbargrund die Nachbarzustimmung einzuholen. Für die im öffentlichen Raum befindlichen Bäume ist das Fachamt Management des öffentlichen Raumes zuständig. Die anfallenden Kosten für die Schnittmaßnahmen sind vom Grundeigentümer zu tragen.

Die erforderlichen Aufstellflächen, Feuerwehrezufahrten zu den entsprechenden Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät, sowie die Kurvenradien sind gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ auszuführen und zu kennzeichnen.

Eine abschließende Prüfung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Überfahrt i.S.v. § 18 HWG als Zufahrt für die Feuerwehr wird in einer Breite von 5m in Aussicht gestellt. Gemäß der Baumschutzverordnung dürfen die Bäume durch das Vorhaben weder beeinträchtigt noch eingeschränkt werden. Zur vollständigen Erstellung der Feuerwehrezufahrt und der Aufstellflächen ist es notwendig, die Eberesche zu fällen, da es keine Ausweichmöglichkeit für den Verlauf der Strecke gibt. Die Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung wird hierfür in Aussicht gestellt.

Hinweis: Neben dem Kabelkasten befindet sich ein Tabellenwegweiser, teilaufgelöste Form 434-51, der im Lageplan vom 12.08.2019 nicht berücksichtigt wurde. Der aktuelle Standort des Tabellenwegweisers wird als bestmöglicher Standort gesehen. Insofern bestehen Bedenken was die Versetzung betrifft.

Es wurde lediglich die gestellte Frage zum Brandschutz behandelt. Weitere Belange des Brandschutzes sind nicht Inhalt der Frage und müssen im Baugenehmigungsverfahren abgewickelt werden.

3. **Ist die dargestellte Aufzugsanlage für das Gebäude Doormansweg 27 als solche, auch im Hinblick auf die Anbindung der Bestandswohnungen genehmigungsfähig?**

Nein, die dargestellte Aufzugsanlage für das Gebäude Doormansweg 27 als solche, auch im Hinblick auf die Anbindung der Bestandswohnungen ist nicht genehmigungsfähig. Die beantragte Baumaßnahme fügt sich städtebaulich nicht ein und widerspricht den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung.

Siehe hierzu die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.2 und die Begründung zur Sozialen Erhaltungsverordnung unter Ziffer 6.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss durch die Aufstockung der Gebäude Eimsbütteler Chaussee 94 - 98 (§ 11 BPVO)

Bedingung

- Der geplante Anschluss an die Bebauung des Flurstücks 3163 (Eimsbütteler Chaussee 92) ist städtebaulich nicht vertretbar und ist daher zu überarbeiten.
- Vor Antragstellung ist die Kubatur und Gestaltung des geplanten Bauvorhabens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 4.2. für die weitere Überschreitung der hinteren Baulinie um 2 m durch die Aufstockung der Gebäude Eimsbütteler Chaussee 96 - 98 (§ 13 Abs. 4 BPVO)
- 4.3. für die weitere Überschreitung der seitlichen Baulinie um 2 m durch die Aufstockung des Gebäudes Doormansweg 27 (§ 13 Abs. 4 BPVO)
- 4.4. für die weitere Überschreitung der vorderen Baulinie um 1 m durch die Aufstockung des Gebäudes Doormansweg 27 (§ 13 Abs. 1 BPVO)
- 4.5. für die weitere Überschreitung der vorderen Baulinie um bis zu 1 m durch die Balkonanlagen (§ 13 Abs. 1 BPVO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss durch die Aufstockung des Gebäudes Doormannsweg 27 (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Höhe des Staffelgeschosses ist städtebaulich nicht vertretbar. Vorstellbar ist eine Aufstockung um 2 Vollgeschosse.

- 5.2. für die weitere Überschreitung der hinteren Baulinie um 4,19 m durch die Errichtung eines Aufzuges rückwärtig des Gebäudes Doormannsweg 27 (§ 13 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die rückwärtigen Fassaden zum Innenhof zeigen sich im Bestand ruhig und ohne Vor- und Rücksprünge / Erker. Die Errichtung eines Aufzuges fügt sich daher städtebaulich nicht ein.

6. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel-Süd“ nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.06.2014. Städtebauliches Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehalts bei Anträgen auf Rückbau, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude zu sichern.

Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird für die Aufstockung der Mehrfamilienhäuser in Aussicht gestellt. Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist durch die beantragte Baumaßnahme nicht gefährdet und läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht entgegen.

Hinweis: Nach einer ersten Einschätzung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht gefährdet, da es sich augenscheinlich um einen Ausbau von bisher ungenutztem Dachbodenraum handelt. Die Frage, ob der Dachgeschossausbau genehmigungsfähig ist, ist jedoch im Rahmen dieser Prüfung noch ungeklärt, da noch kein Nachweis darüber erbracht wurde, ob im Dachgeschoss genehmigte Wohnungen vorhanden sind, die von dem Bauvorhaben betroffen wären.

Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird für die Errichtung des Aufzuges nicht in Aussicht gestellt.

Begründung:

Es handelt sich bei der beantragten Maßnahme um einen nachträglichen Anbau eines privaten Personenaufzugs an einem Mehrfamilienhaus rückwärtig des Gebäudes Doormannsweg 27. Der Aufzug ist freistehend vor der Fassade geplant. Der Anschluss erfolgt jeweils über die Zwischenpodeste der Treppenläufe. Zum Erreichen der Wohnungen ist demnach jeweils ein halbes Geschoss fußläufig über die Treppe zu überwinden.

Der Antragsteller versichert, dass von einer Modernisierungsumlage abgesehen wird. Es werden keine Aussagen zu Betriebskosten für die Bestandsmieter, als auch keine Angaben zur Kostenvoranschlägen für die Maßnahmen gemacht. Der Kostenaufwand für die beantragte Maßnahme ist vermutlich sehr hoch und hat daher im besonderen Maß das Potenzial, Mietsteigerungen durch anfallende Betriebskosten/ Modernisierungsumlagen hervorzurufen und so in erheblichem Maß zur Verdrängung der Bevölkerungsstruktur beizutragen. Darüber hinaus wird auch das Ausmaß der Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung durch die Änderung der baulichen Anlage von Bedeutung sein. Dies hat zur Folge, dass bei überdurchschnittlicher Verdrängungsgefahr ausnahmsweise kein Anspruch auf Genehmigung eines Aufzuges mit Haltestellen in allen Geschossen bestehen kann, wenn der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist gefährdet. Die beantragte Baumaßnahme läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung.

Hinweis

Eine Planung von

1. einer Solarenergieanlage (Photovoltaik oder Solarthermie) auf der Dachfläche, die die Energieversorgung für das Haus möglichst weitreichend unterstützt,
2. begrünten Dachflächen, um dadurch eine Abkühlung für das Gebäude selbst und indirekt für das Stadtklima anzustreben und Biotopverbund und Artenvielfalt zu unterstützen,

wird begrüßt.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH