



# 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)

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

GZ.: N/WBZ/01504/2016  
Hamburg, den 15. August 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
29.04.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
405-009  
2343 in der Gemarkung: Eppendorf

### **Dachgeschossausbau (5WE) mit zentraler Erschließung über den Innenhof**

### **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**



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Eppendorf

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 3g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

229 / 6      Lageplan

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Ausbau des Dachgeschosses mit ca.5 Wohneinheiten zulässig?**

Antwort:

Nein, siehe Antworten zu Frage 2 und 3.

2. **Ist eine externe Erschließung des Dachgeschosses, welches ausgebaut werden soll, über den Innenhof zulässig? Die Treppenanlage mit Aufzug ist als offene, verzinkte Stahlkonstruktion geplant. Der 1.Rettungsweg erfolgt über die Erschließung im Innenhof, der 2.Rettungsweg für alle Wohnungen im DG ist über das bestehende Treppenhaus Lokstedter Weg 41 gewährleistet.**

Antwort:

Nein.

Die planungsrechtliche Befreiung Pkt. 4.1 für den geplanten Treppenraum/Aufzugsturm kann nicht erteilt werden und auch bauordnungsrechtlich ist die Planung abzulehnen, da der 1. Rettungsweg nicht den Anforderungen entspricht. Abweichungen von § 31 HBauO können jedoch nicht erteilt werden, d.h. der 1. Rettungsweg ist nicht sichergestellt.

Außentreppen, die als 1.baulicher Rettungsweg dienen und keinen eigenen Treppenraum aufweisen, sind entsprechend HBauO § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 i.V.m. BPD 5 / 2012 BTA zu erstellen.

Wenn Außentreppen als erster Rettungsweg dienen, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Außentreppe im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden kann. Sie ist vor geschlossenen Wandscheiben (mit einer der Gebäudeklasse entsprechenden Feuerwiderstandsklasse) anzuordnen. Die Wandscheibe muss soweit über die Abmessungen der Außentreppe hinausragen, dass eine Beflammung ausgeschlossen ist. Hierbei ist der Brandausstrahlungsbereich von 120°, mindestens jedoch ein Abstand von 2,50 m zur Öffnungen in der Fassade zugrunde zu legen.

Im Übrigen ist der Rettungsweg bis zum öffentlich Grund zu führen.

Einer Rettungswegführung über den Kellerzugang zur öffentlichen Verkehrsfläche kann nicht zugestimmt werden.

Der angedachte Rettungsbalkon ist nicht genehmigungsfähig, da er sich als Fremdkörper nicht einfügt.

3. **Ist eine Überschreitung der GRZ zum Bestand um 0,01 durch die Treppenanlage möglich?**

Antwort:

Nein, siehe Begründung zu 4.1

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

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

4.1. für das weitere Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,01 auf 0,76 (§ 11 BPVO)

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist das Grundstück schon im Bestand sehr hoch bebaut ( zulässig überbaubare Fläche 0,5), und der Innenhof ist durch die V-Form des Grundstückes sowieso schlecht geschnitten, so dass jede weitere Überbauung die Situation noch weiter verschärft. Darüber hinaus steht der geplante Treppen- und Aufzugsturm vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen, so dass dort die Belichtung und Belüftung nicht sichergestellt wäre.

**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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude