



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/03493/2018
Hamburg, den 9. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

219-018
03668 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Umbau und Anbau für eine historische Stadtvilla

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, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Othmarschen 37 (festgestellt am 20.11.2012)

mit den Festsetzungen: WR II, Baugrenzen, Erkanntes Denkmal, Erhaltungsbereich
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 2 Flurkartenauszug / Buch
 - 3 Baubeschreibung
 - 11 Grundrisse / KG + EG BGF
 - 13 Grundrisse KG + EG zu Frage 1
 - 14 Grundrisse OG + DG zu Frage 1
 - 16 Lageplan zu Frage 2
 - 19 Schnitte A-A + B-B zu Frage 2
 - 20 Ansichten Norden + Süden zu Frage 2
 - 21 Ansichten Osten + Westen zu Frage 2
 - 35 Bauvoranfragen 1-4
 - 36 Antrag / Ausnahme - Begründung
 - 37 Ausschnitt B-Plan Othmarschen 37
 - 38 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1a)**
Dürfen im Kellergeschoss zweckentfremdungsrechtlich Praxisräume errichtet werden?

Eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung ist nur erforderlich, wenn die Räume im Kellergeschoss baurechtlich als Wohnraum genehmigt waren. Die Räume im Kellergeschoss sind nicht als Wohnräume genehmigt.

2. **Frage 1 b)**
Dürfen die Praxisflächen aus dem 1. OG wie dargestellt in das EG verlegt werden und die bisher im EG verorteten Wohnflächen dem Wohnraumschutzgesetz entsprechend in das 1.OG verlegt werden (Flächentausch)?

Nein

Die beantragte Umnutzung vom 1. OG. früher einmal genehmigte Praxisräume, seit 2014 aber Wohnraum, (Abgeschlossenheit) kann vom Wohnraumschutz nicht genehmigt werden, da der Eigentümer keinen neu geschaffenen Ersatzwohnraum für die zweckentfremdete Wohnfläche von 211 m² zur Verfügung gestellt hat.

**3. Frage 1 d)
Ist es planungsrechtlich zulässig, die Räume im DG als Wohnräume zu erstellen?**

Der Bebauungsplan Othmarschen 37 setzt hier WRll fest. Solange es sich beim Dachgeschoss planungs- und bauordnungsrechtlich um ein Dachgeschoss handelt ist die Nutzung der Räume im DG als Wohnräume aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig.

**4. Frage 1 e)
Ist es, vor dem Hintergrund der Regelung in § 13 BauNVO zulässig, im vorhandenen Gebäude bis zu 50 % der insgesamt vorhandenen Flächen zu freiberuflichen Zwecken zu nutzen?**

nein

Gemäß BPD 1/2009 – “Freie Berufe in Wohngebieten“, Abs. 6 Quoten für Nicht-Wohnnutzungen - bemisst sich die zulässige Quote an freiberuflicher Nutzung im Reinen Wohngebiet (WR) in einem Gebäude mit 1-3 Wohnungen in der hier zutreffenden Wohnlage “Lage 2“ (=Straßen mit weniger als 15.000 Kfz täglich) als 30 % der Geschossfläche (Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, analog § 20 Abs. 3 BauNVO). Dabei werden nur solche Nutzungen angerechnet, die mind. 50 % der Fläche der Wohnung beanspruchen, was beim oben genannten Vorhaben der Fall ist.

Maximal 30 % der Geschossfläche darf für Freie und ähnliche Berufe genutzt werden.

**5. Frage 1 f)
Ist es zulässig, im vorhandenen Gebäude bis zu 50% der vorhandenen Wohnfläche (Betrachtung ohne Kellergeschoss) zu freiberuflichen Zwecken zu nutzen?**

nein

siehe auch Frage 1 e)

**6. Frage 1 g)
Für den Fall, dass Frage 1e) negativ beantwortet wird: Ist es, vor dem Hintergrund der Regelung in § 13 BauNVO zulässig, im vorhandenen Gebäude bis zu 40% der insgesamt vorhandenen Flächen zu freiberuflichen Zwecken zu nutzen?**

nein

siehe auch Frage 1 e)

7. **Frage 1 h)**
Für den Fall, dass Frage 1f) negativ beantwortet wird: Ist es zulässig, im vorhandenen Gebäude bis zu 40% der vorhandenen Wohnfläche (Betrachtung ohne Kellergeschoss) zu freiberuflichen Zwecken zu nutzen?

nein

siehe auch Frage 1 e)

8. **Frage 1 i)**
Ist es denkmalschutzrechtlich zulässig, die Rampen wie anliegend dargestellt für die Erschließung der Kellerräume zu errichten?

nein

Das freistehende Gebäude würde eine Veränderung des Souterrains erfahren, die in dieser Form nicht genehmigungsfähig ist.

9. **Frage 1 j)**
Ist es planungsrechtlich zulässig, die Rampen wie anliegend dargestellt für die Erschließung der Kellerräume zu errichten?

nein

10. **Frage 2 a)**
Darf diese zusätzliche, neue Treppe denkmalschutzrechtlich wie dargestellt ausgeführt werden?

nein

Der neue Treppenraum stellt einen erheblichen Eingriff in die Substanz des Denkmals dar, der nicht genehmigungsfähig ist.

11. **Frage 2 b)**
Zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist es unabdingbar, die Anleiterbarkeit des Dachgeschossfensters zu garantieren. Dies kann nur durch die dargestellte Aufweitung der Toröffnung im Zaun erfolgen. Ist eine solche denkmalschutzrechtlich zulässig?

ja

12. **Frage 2 c)**
Für den Fall, dass Frage 2b) negativ beantwortet wird: Wird vor dem Hintergrund der bevorstehenden Besonderheiten eine Abweichung/Befreiung von den Vorgaben des Denkmalschutzes erteilt?

siehe 2 b)

13. **Frage 3 a)**
Darf der anliegend dargestellte Anbau als Hauptnutzung planungsrechtlich anstelle der bisherigen Nebennutzung / Garage errichtet werden?

nein

siehe auch Entscheidung über die planungsrechtliche Befreiung

14. **Frage 3 b)**
Darf der anliegend dargestellte Anbau denkmalschutzrechtlich anstelle der bisherigen Garage errichtet werden?

nein

Der Anbau ist in seiner Größe, der dazugehörigen Treppenanlage und dem darauf geplanten Balkon viel zu dominant. Das Erscheinungsbild der Ost-, Süd- und Westfassade des Baudenkmals würde erheblich verändert werden

15. **Frage 3 c)**
Darf das bestehende Fenster im 1. OG in der Südfassade denkmalschutzrechtlich zu einer bodengleichen Tür ausgebaut werden, um den Dachbalkon auf dem Anbau betreten zu können?

nein

16. **Frage 4 a)**
Darf der Aufzug denkmalschutzrechtlich wie dargestellt vom KG bis in das DG errichtet werden?

nein

Der Aufzug stellt einen erheblichen Eingriff in die Substanz dar. Der geplante Fahrstuhlschacht im Dachgeschoss würde auch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von Norden und Osten verändern.

17. **Frage 4 b)**
Darf der Aufzug denkmalschutzrechtlich vom KG bis in das 1.OG ohne Eingriff in die Kubatur des Hauses errichtet werden?

nein

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 18.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 3,32 m durch den zweigeschossigen Anbau in der Größe von 3,32 m x 6,56 m

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Das geplante Vorhaben liegt zu 100% außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Der Bebauungsplan Othmarschen 37 -

festgestellt am 20.11.2012 – setzt hier eine am Bestandsbaukörper orientierte Baukörperausweisung fest.

Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu auf Seite 19 aus:

“Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder als erkannte Denkmäler eingestuft sind, erhalten eine Baukörperfestsetzung, d.h. die Lage der Baugrenzen orientiert sich am vorhandenen Baukörper.“

Gemäß § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zu erhaltende Gehölze nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.“

Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Der geplante Anbau überschreitet mit seinen Maßen von 3,32 m x 6,56 m hinsichtlich seiner Dimensionen die ausnahmsweise zulässige Tiefe von 2,5 m und ist aus städtebaulicher Sicht als zweigeschossiger Gebäudeteil mit den Nutzungen “Büro“ und “OP“ zudem nicht als untergeordnetes Bauteil einzustufen.

Die Überschreitung der Baugrenzen ist hier städtebaulich nicht vertretbar und steht nicht im Einklang mit den erklärten Zielen des Bebauungsplans.

Zulässigkeit des Vorhabens

19. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:

19.1. Stellungnahme SL:

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbefähigung baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) begründet. Zur Sicherung des besonderen Milieucharakters und der hohen städtebaulichen Qualität stellt die städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für den Geltungsbereich einen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, Rückbau, Umbau, Nutzungsänderung, sowie für die Errichtung baulicher Anlagen zur Steuerung milieuverträglicher Veränderungen an der Bausubstanz dar. Der geplante Anbau findet - analog zu dem im Zusammenhang mit der Baugrenzen-Überschreitung zur Dimensionierung des Anbaus Ausgeführten - auch in Hinblick auf eine Genehmigung nach §173 Absatz 1 BauGB keine Zustimmung.

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

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH