



# 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)  
Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04615/2018  
Hamburg, den 22. März 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 17.12.2018

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 416-002  
Flurstück 1412 in der Gemarkung: Hohenfelde

### Aufstockung für 2 WE

### 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).



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-16:00  
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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Teilbebauungsplan 347  
mit den Festsetzungen: Von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche zwischen Straßenlinie und Baulinie  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Baustufenplan Hohenfelde  
mit den Festsetzungen: W 4 g ; Besonders geschütztes Wohngebiet  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Gestaltungsverordnung Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953
- der Fluchtlinienplan Hohenfelde  
mit den Festsetzungen: Straßenlinie ; Vordere Baulinie 3,50 m von Straßenlinie ; Hintere Baulinie 23,0 m von vorderer Baulinie  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Befreiung von 5 Vollgeschossen um 1 weiteres Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse erteilt werden?**

**Ja,**  
unter Einhaltung von Bedingungen, die in den planungsrechtlichen Befreiungen unter Punkt 2.1. aufgeführt sind.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung **wird** nach § 31 Absatz 2 BauGB **erteilt**
  - 2.1. für das Überschreiten von 5 Vollgeschossen um 1 weiteres Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse

### Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung um 1 weiteres Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse wird erteilt, unter den genannten Bedingungen. Dann fügt es sich in die Umgebung ein.

### Bedingung

- An der Südseite ist die Aufstockung in Form eines ortstypischen Gebäudeabschlusses als Schrägdach auszubilden, welches Gauben und/oder Dachflächenfenster aufweisen kann.

- Dachflächenfenster sind in ihren Dimensionen der Dachfläche unterzuordnen. Die Dachflächenfenster des oberen Geschosses sind in ihrer Größe zu reduzieren und auf die darunter liegenden Formate und Fluchten abzustimmen.
- An der Südseite ist die Aufstockung in Form eines ortstypischen Gebäudeabschlusses als Schrägdach auszubilden, welches Gauben und/oder Dachflächenfenster aufweisen kann.
- Die materielle Gestaltung ist mit den Vorgaben der Außenalsterverordnung in Einklang zu bringen und mit dem Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

**3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung **wird** nach § 69 HBauO **zugelassen****

- 3.1. von der Festsetzung § 2 der Außenalster - Verordnung die Ausbildung des Daches mit seiner Materialität und mit Dachaufbauten als zusammenhörige Gruppe zu gestalten. (§ 81HBauO)

**Begründung**

Wenn die Bedingungen des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung umgesetzt werden, liegt keine Abweichung von der Außenalster-Verordnung vor.

**Bedingung**

- Verzicht auf Dachausstiegsbauwerke oder Brüstungen, die oberhalb der Firstlinie liegen
- Dachflächenfenster sind in ihren Dimensionen der Dachfläche unterzuordnen. Die Dachflächenfenster des oberen Geschosses sind in ihrer Größe zu reduzieren und auf die darunter liegenden Formate und Fluchten abzustimmen.
- An der Südseite ist die Aufstockung in Form eines ortstypischen Gebäudeabschlusses als Schrägdach auszubilden, welches Gauben und/oder Dachflächenfenster aufweisen kann.
- Die materielle Gestaltung ist mit den Vorgaben der Außenalsterverordnung in Einklang zu bringen und mit dem Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

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

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 weitere Nutzungsebene in Form eines Ausstiegsbauwerks.

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die planungsrechtliche Befreiung für eine weitere Nutzungsebene durch die großen Ausstiegsbauwerke wird nicht erteilt, da sie unverhältnismäßig groß sind, nicht dem Zweck entsprechend (als Zugang zum Rettungsweg), und als Präjudiz für weiteren Nutzungen in der Ebenen dienen würden.

Ein dem Erfordernis als Zugang zum Rettungsweg angepasstes Ausstiegsbauwerk mit geringer Höhe könnte ggfls. zugelassen 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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH