



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfungsabteilung 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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/00114/2019

Hamburg, den 25. März 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
14.01.2019

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
302-013  
50 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### Aufstockung eines Mehrfamilienhauses

### 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).



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

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Eimsbüttel / Hoheluft-West  
mit den Festsetzungen: W 4 g  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
  - die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
  - die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'
  - die beigegeführten Vorlagen Nummer
    - / 14 Lagepläne Abstandsflächen, M 1:200 / 1:500, Stand 11.02.2019
    - / 15 Grundrisse / Schnitt / Ansicht, M 1:100, Stand 11.02.2019
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist die vorliegende Planung der Aufstockung des Gartenhauses grundsätzlich genehmigungsfähig?

Nein. Das geplante Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Die geplante Aufstockung fügt sich sowohl gestalterisch als auch auf Grund seiner Höhe nicht ins Stadtbild ein. Dachausbauten sollen zurückhaltend und ruhig wirken und zum Gebäude in harmonischer Beziehung stehen.

Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes durch ein weiteres Vollgeschoss fügt sich aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich ein. Durch das zusätzliche Staffelgeschoss wird aber eine deutliche Überhöhung des benachbarten zweigeschossigen Gebäudes verursacht, welche sich städtebaulich nicht einfügt (siehe auch planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 4.1.).

Die geplante Aufstockung nimmt augenscheinlich weder in der Anordnung und Größe der Fenster noch in der Gliederung und Materialität der Fassaden Bezug zum Bestandsgebäude. So werden zum Beispiel die bestehenden Fensterachsen nicht aufgenommen, und die geplanten Fensterflächen sind im Vergleich zum Bestand zu groß. Die geplante umlaufende Dachterrasse im Staffelgeschoss steht ebenso nicht im Einklang mit dem Rest des Gebäudes und seiner Umgebung.

Das Gebäude liegt zudem im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“. Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Nach einer ersten Einschätzung ist der Erhalt die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet – sofern genehmigte Wohnungen von der Maßnahme betroffen sind. Wegfallenden Wohnungen sind in gleicher Anzahl, Größe und Struktur zu ersetzen.

Das weitere Vollgeschoss ohne Staffel ist nur dann genehmigungsfähig, wenn die Voraussetzungen (Ersatz für die Bestandswohnungen) zur Erteilung der Genehmigung nach § 173 BauGB (Soziale) gegeben sind.

2. **Ist es möglich, den 2. Rettungsweg im dritten Obergeschoss sowie dem neuen Dachgeschoss, so wie dargestellt, mit einem innenliegenden Flur, auszubilden?**

Ja. Die Flure sind als notwendige Flure gemäß § 34 HBauO auszubilden.

#### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 3.1. **für das zusätzliche Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe durch das 3. Obergeschoss um weitere 1,67 zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

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

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 4.1. **für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen durch das Staffelgeschoss (§ 11 BPVO)**

##### **Begründung**

Das Gebäude liegt im Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg“. Eine Genehmigung nach § 173 BauGB kann für die vorliegende Planung nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Gebäude befindet sich im Inneren eines auf drei Seiten durch geschlossene, überwiegend fünfgeschossige Blockrandbebauung gekennzeichneten Hofes. Es wird nordöstlich von einem zweigeschossigen, denkmalgeschützten Schulgebäude flankiert. Die geplante Aufstockung (Staffel) fügt sich sowohl gestalterisch als auch auf Grund seiner Höhe nicht ins Stadtbild ein. Bei der in dieser Gegend städtebaulich prägenden Blockrandbebauung ordnen sich Hofgebäude wie dieses „Gartenhaus“ in der Regel deutlich in Höhe und Gestaltung den straßenseitigen Hauptgebäuden unter und korrespondieren mit der bestehenden Bebauung. Dies ist in diesem Fall von besonderer Bedeutung, weil das Gebäude durch seine Position neben dem wesentlich niedrigeren Schulbau auch in der weiteren Umgebung des Blockes gut sichtbar ist. Durch die Aufstockung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss würde das Haus jedoch überdimensioniert wirken, was durch die zum Bestandsgebäude kontrastierende Gestaltung verstärkt wird.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 5.1. **für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe des Staffelgeschosses von 6,17m um 2,80m zur südöstlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

##### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, da das Staffelgeschoss nicht genehmigungsfähig ist.

- 5.2. **für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe des Staffelgeschosses von 6,17m um bis zu 3,17m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

**Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, da das Staffelgeschoss nicht genehmigungsfähig ist.

- 5.3. **für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche der Dachterrasse von 2,50m um ca. 2,25m zur südöstlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

**Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, da das Staffelgeschoss nicht genehmigungsfähig ist.

- 5.4. **für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche der Dachterrasse von 2,50m um ca. 2,25m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

**Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, da das Staffelgeschoss nicht genehmigungsfähig ist.

**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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH