



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: A/WBZ/05115/2019
Hamburg, den 9. August 2019

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
23.05.2019

Grundstück Belegenheit ###
Baublock 217-039
Flurstück 01711 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Rückwärtiger, eingeschossiger Anbau an ein Reihenhaus

VORBESCHEID

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



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 sind

- der Baustufenplan Bahrenfeld

mit den Festsetzungen: W 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Bahrenfeld (Steenkamp-Siedlung)

- der Fluchtlinienplan Bahrenfeld 62 (Ebertallee)

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
2	Gebührenvordruck
6 / 1	Flurkartenauszug / Karte
6 / 4	Baubeschreibung / Fragenkatalog
6 / 5	Abweichungsantrag
6 / 6	Lageplan mit Rückansicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wäre ein Anbau in massiver Bauweise mit der gezeigten und beschriebenen Kubatur bei Beachtung der Verordnung über Erhaltung und Gestaltung der Steenkampsiedlung generell genehmigungsfähig?**

Nein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Bahrenfeld. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Abgesehen von dem für den Erhaltungsbereich untypischen, aber 2008 genehmigten Ausnahmefall des seitlichen Erweiterungsbaus auf Flurstück 1712 existieren im betreffenden Baublock keine genehmigten Anbauten an die schützenswerte Bestandsarchitektur. Schwarzbauten existieren – wie überall in der Steenkampsiedlung – in beträchtlichem Umfang, so auch beim Nachbargebäude Nr. 185.

Als Unikat ist der 2008 genehmigte seitliche Anbau auf Flurstück 1712 in seinen realisierten Dimensionen und seiner Lage aus heutiger Sicht als städtebauliche und stadtgestalterische Fehlentscheidung einzustufen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB müsste er bei einer Betrachtung der möglichen Tiefenentwicklung des nun begehrten Anbaus wohl aber möglicher Weise Berücksichtigung finden. Aus Sicht der Stadtplanung wäre dann ein zeitgenössischer Anbau, der ergänzend zu den im Rahmen der ursprünglichen Architektur der Reihenhauszeilen an dieser Stelle standardmäßig existierenden, grenzständig errichteten Erweiterungsbauten mit Walmdach (bei den beiden

mittleren Reihenhäusern der Zeile) ohne gestalterischen Bezug zu diesen errichtet würde, an der Bebauungstiefe des einzig anderen Erweiterungsbaus neueren Datums zu orientieren. Ein Ignorieren der aus heutiger Sicht zweifelhaften Entscheidung und Einzelstellung des Anbaus auf Flurstück 1712 vorausgesetzt, dürfte aus Sicht der Stadtplanung ein geplanter Anbau an das Gebäude Ebertallee 187 in seiner Tiefenentwicklung somit nicht über die hintere Bauflucht des Anbaus an Haus 189 hinausgehen.

Der geplante Anbau orientiert sich in seiner Tiefe aber mehr oder weniger am eigenen, im Bestand existierenden Anbau mit Satteldach. Als baulicher Typ existiert ein vergleichbarer Erweiterungsbau im gesamten Baublock nicht. Er ginge zudem über die rückwärtige Bauflucht des Anbaus auf Flurstück 1712 hinaus, was zu einer noch ungeordneteren Rückansicht der schützenswerten Architektur der Bestandzeile führen würde.

Aus Sicht der Stadtplanung fügt sich der Anbau auf Grund des weiter oben Ausgeführten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück / der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Bahrenfeld (Steenkamp-Siedlung).

Somit liegt das Grundstück in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit 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 Erweiterungsbau fügt sich nicht in die schützenswerte Architektur der Steenkampsiedlung ein: Es existiert kein vergleichbarer Anbau im Baublock. Der Anbau sucht weder eindeutige Bezüge zum bereits existierenden Anbau (auf Grund des Einzelstellungsmerkmals der lediglich bei den mittleren Reihenhäusern der Zeilen existierenden Walmdachanbauten ohnehin schwer möglich), noch zur Bebauungstiefe des Anbaus auf Flurstück 1712 (vergleiche Ausführungen unter Punkt 1.) Resultat ist ein noch ungeordneteres rückseitiges Orts- und Stadtbild im Bereich der betreffenden Zeile als dies auf Grund des 2008 genehmigten Erweiterungsbaus sowie der üblichen Schwarzbauten ohnehin schon vorherrscht.

Einer Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird nicht zugestimmt.

2. **Kann der Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO durch eine nachbarliche Einwilligung sowie die Abweichung von der offenen Bauweise, nach obenstehender Begründung, stattgegeben werden?**

Nein.

3. **Kann grundsätzlich eine Genehmigung für einen eingeschossigen, rückwärtigen Anbau erteilt werden, wenn es sich um ein untergeordnetes Bauwerk mit einer geringen Grundfläche handelt und die städtebaulich prägnante Straßenansicht bei einer eingeschossigen Bebauung nicht beeinträchtigt wird?**

Nein. vgl. Antwort auf Frage 1

4. **Kann die grundsätzliche Wohnraumerweiterung zur Eigennutzung und Einhaltung der Mindestanforderungen an Wohnraum für eine fünfköpfige Familie nach § 44 HBauO in Bezug auf § 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als genehmigungsfähig betrachtet werden?**

Nein, da sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB einfügt und die Genehmigung nach § 173 BauGB nicht erteilt werden kann.

5. **Wäre ein Wintergarten - in der Umgebung häufig anzufinden - denkbar?**

Nein

6. **Wäre eine zusätzliche Erweiterung, über den gezeigten Rahmen hinaus, genehmigungsfähig?**

Nein

7. **Kann grundsätzlich eine Genehmigung für einen eingeschossigen, rückwärtigen Anbau erteilt werden, wenn es sich um eine ähnliche Art und Umfang der Wohnraumerweiterung wie auf den Nachbargrundstücken handelt?**

Eine derart unpräzise Frage kann nicht bestimmt beantwortet werden. Sofern die Einbindung nach § 34 BauGB erfolgt und die Grundlagen der SteenkampVO eingehalten werden, ist eine Genehmigung grundsätzlich möglich.

Zulässigkeit des Vorhabens

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

- 8.1. Aus Sicht der Stadplanung fügt sich der Anbau auf Grund des weiter oben Ausgeführten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück / der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH