



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfteilung Kerngebiet -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

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

GZ.: E/WBZ2/01147/2018  
Hamburg, den 27. Juni 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	07.05.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	316-002
Flurstück	3749 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### **Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes (ca. 17 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).



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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7  
mit den Festsetzungen: MK IV g zwingend  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die beigefügten Vorlagen Nummer  
0 / 8 Lageplan Planung, Stand: 23.04.2018, M 1:500  
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der geplanten Geschossigkeit und Höhe zugestimmt?**  
Ja, für die Aufstockung im vorderen Grundstücksbereich (Bestandsgebäude), siehe Befreiung unter Ziffer 7.1.  
Nein, für die bauliche Erweiterung im hinteren Grundstücksbereich, siehe Befreiung unter Ziffer 8.1.
2. **Wird der Überschreitung der Baugrenze zum Innenhof zugestimmt?**  
Nein. Siehe Befreiung unter Ziffer 8.1.
3. **Wird der Fällung der Birke und der Tannen zugestimmt?**  
Nein. Die Fällung der Birke im Hintergarten im Bereich der Erweiterungsfläche, sowie die Fällung der 8 Fichten an der nördlichen Grundstücksgrenze werden nicht zugestimmt. Die Bäume sind augenscheinlich vital und tragen zur Zierde und Belebung des Stadtbildes bei. Vor allem haben sie im Bereich der vielbefahrenen Kreuzung eine hohe ökologische Funktion.
4. **Wird der Ablösung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs durch Erweiterung der Gewerbefläche im EG zugestimmt?**  
Grundsätzlich ist die Herstellung von Stellplätzen nur für die in § 48 HBauO genannten Nutzungsarten notwendig. Ferner regelt § 49 HBauO die Möglichkeit einer Stellplatzablösung. Für Nutzungsänderungen beträgt der Ausgleichsbetrag 0 € für die jeweils ersten drei Stellplätze (§ 49 Abs. 22 HBauO).
5. **Wird der Planung von nicht barrierefrei erreichbaren Geschossen zugestimmt?**  
Nein. Siehe dazu die Abweichung unter Ziffer 9.1.
6. **Wird der geplanten Rettungswegführung zugestimmt?**  
Für jede bauliche Anlage mit Aufenthaltsräumen sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege herzustellen (§ 31 Abs. 1 HBauO). Die gezeigte Rettungswegsituation ist durch die Führung beider Rettungswege durch den gleichen Flur im Bestandsgebäude zum öffentlichen Grund nicht unabhängig. Die Rettungswegführung ist wie dargestellt nicht genehmigungsfähig. Siehe dazu auch die Abweichungen unter Ziffer 9.2 bis 9.4.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Anzahl von zwingend 4 Vollgeschossen um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss auf fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss im vorderen Grundstücksbereich (§ 20 BauNVO).

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 8.1. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 20 m durch die Errichtung eines viergeschossigen Anbaus an das bestehende Hauptgebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere gibt es im bestehenden Baublock keine vergleichbaren Befreiungen. Das Maß der Überschreitung fügt sich städtebaulich nicht ein.

### Hinweis:

Wohnungen sind nur ausnahmsweise im Kerngebiet zulässig (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 9.1. für den Verzicht auf die barrierefreie Herstellung der Wohnungen eines Geschosses im gesamten Gebäude (Bestand als auch Neubau) (§ 52 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere ist die Herstellung von barrierefreien Wohnungen im Neubau von mehr als 4 Wohnungen zwingend notwendig.

- 9.2. für den Verzicht auf die Führung der notwendigen Treppe in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen (§ 32 Abs. 3 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere ist die Führung der Rettungswege durch die verspringenden Treppenräume auch für ortskundige Personen nicht hinnehmbar. Eine verlängerte Rettungszeit (Selbst- sowie Personenrettung) wird befürchtet.

- 9.3. für den Verzicht auf die Herstellung des ersten Rettungsweges in einem durchgehenden Treppenraum (§ 33 Abs. 1 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere ist die Führung der Rettungswege durch die versporgenden Treppenräume auch für ortskundige Personen nicht hinnehmbar. Eine verlängerte Rettungszeit (Selbst- sowie Personenrettung) wird befürchtet.

- 9.4. für das Führen des zweiten Rettungsweges über eine Spindeltreppe in den gefangenen Innenhof durch das vorderseitige Gebäude auf öffentlichen Grund (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 33 Abs. 2 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere zeigt die vorliegende Planung keine Unabhängigkeit in der Darstellung der beiden Rettungswege aus dem hinteren Gebäudeteil. Die dauerhafte Benutzbarkeit des gesamten zweiten Rettungsweges bis zum öffentlichen Grund muss gesichert und unabhängig voneinander sein.

### **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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse