



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 28 04 - 67 10
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10

GZ.: N/WBZ/01592/2015
Hamburg, den 22. Juli 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.05.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

403-008
1390 in der Gemarkung: Eppendorf

Wohngebäude mit 5 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im EG und KG

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 8:00-18:00
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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Eppendorf

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Läden 1 geschossig, zukünftige Erhaltungsverordnung
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

49 / 1	Flurkartenauszug / Buch + Karte
49 / 2	Lageplan
49 / 3	Lageplan Abstandsflächen
49 / 4	Grundriss / Kellergeschoss
49 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
49 / 6	Grundriss 1.OG
49 / 7	Grundriss 2.OG
49 / 8	Grundriss 3.OG
49 / 9	Grundriss 4.OG
49 / 10	Grundriss STG
49 / 11	Schnitt A-A
49 / 12	Schnitt B-B
49 / 13	Ansicht West / Ost
49 / 14	Perspektiven
49 / 15	Foto - Ansicht
49 / 16	Berechnung / bebauten Fläche
49 / 17	Berechnung / GFZ
49 / 18	Berechnung / BGF
49 / 19	Berechnung / BRI
49 / 20	Nachweis / Nichtvollgeschossigkeit STG
49 / 21	Berechnung / Wohnflächen
49 / 22	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche, Anlage für Abfälle, Fahrradabstellflächen
49 / 23	Lageplan Feuerwehrläche
49 / 24	Nachweis Nichtvollgeschoss

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Ausgestaltung der straßenseitigen Fassade genehmigungsfähig?

Entgegen den vorausgegangenen Planungsüberlegungen wurden die Geschosshöhen und die Geschossanzahl so verändert, dass sich jetzt ein 5-geschossiger Baukörper abbildet, der verbindlich die Traufhöhe des nördlichen Nachbargebäudes aufnimmt und über ein Staffelgeschoss verfügt.

Die straßenseitige Ausformung der Staffelzone muss so erfolgen, dass die Dachhöhe und die Dachneigung der des nördlichen Nachbargebäudes entspricht.

Die geneigten Dachzonen sind breiter auszubilden als dargestellt, damit eine erkennbar Dachfläche auch aus der fußläufigen Perspektive ablesbar bleibt.

Die maximale Ausladung Balkone an der Straßenseite darf 1,50 m in der Tiefe und die Breite von 2,28 nicht überschreiten. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung der Kragplatten zu legen, damit der volumige und unproportioniert wirkende Bauteileindruck, wie beim entfernteren Nachbargebäude Erikastraße 52, vermieden wird.

2. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Ausgestaltung der hofseitigen Fassade genehmigungsfähig?

Mit Vorbehalt ja.

Das Staffelgeschoss muss sich in dieser Ansicht mit einem Rücksprung als solches darstellen, um dem 6-geschossigen Gebäudeeindruck entgegen zu wirken.

Der Geschossvorbau in der nördlichen Fassadenhälfte der hofseitigen Fassade kann sich nicht in dem beantragten Volumen abbilden. Dies schon nicht angesichts der dadurch ausgelösten hohen GFZ.

3. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Gebäudetiefe genehmigungsfähig?

Nein.

Die beantragte Gebäudetiefe stellt sich nicht einfügungsverträglich im Sinne des § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauNVO dar. Hier muss es zu einer deutlichen und signifikanten Tiefenreduzierung, speziell an der südlichen Nachbargrenze kommen. Das Vortreten um ein Maß von über 8,00 (!) m in den Obergeschossen und 12,00 (!) m im 1. OG ist städtebaulich nicht zu vertreten. Im EG-Bereich ist dies weniger auffällig, als sich auf dem Nachbargrundstück ein entsprechend hoher Lagergebäudebereich befindet.

4. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die geplante bebaute Fläche von 83 Prozent, der GRZ von 0,83, der GFZ von rund 4,5 genehmigungsfähig?

Nein

Das beantragte Vorhaben mit einer GRZ von 0,83 und einer GFZ von 4,5 sowie einer Gebäudetiefe von über 17,0m für den 5-gesch. Hauptbaukörper und von ca. 21,5m für die rückwärtigen Gebäudeteile ist weder einfügungsverträglich noch berücksichtigt es die nachbarrechtlichen Belange (§ 34 Abs.1 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO).

5. Ist das Bauvorhaben in Bezug auf die geplante Anbindung an die Nachbargebäude genehmigungsfähig?

Mit Vorbehalt ja.

Der Anbindung an die Nachbargebäude stellt sich in der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit so dar:

Straßenseite:

Aufnahme der Traufhöhe des nördlichen historischen Bestandsgebäudes Erikastraße 50 a.
Aufnahme der Firsthöhe und der Dachneigung des Bestandsgebäudes Erikastraße 50 a.
Anteil der geschlossen wirkenden Dachfläche wird vergrößert, um dem Dacheinschnitt eine angemessene Einfassung zu geben und die Fläche als Dachfläche wirksam werden zu lassen.

Hofseite:

Klare Ausformung eines Staffelgeschossrücksprungs, um dem Eindruck eines 7-geschossigen Baukörpers zu begegnen.
Bautiefenreduzierung der nördlichen Fassadenvorsprünge im 1. und 2. Obergeschoss
Deutliche Bautiefenreduzierung zur südlich angrenzenden Nachbarbebauung, sowohl im 1. Obergeschoss als auch in den Folgegeschossen.

Einer Bebauung wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

Es wird einem 5-gesch. Baukörper mit einem Nichtvollgeschoss unter der Bedingung zugestimmt, dass die Gebäudetiefe auf max. 13,00m begrenzt wird.

Bedingungen:

- Der 5-geschossiger Baukörper muss verbindlich die Traufhöhe des nördlichen Nachbargebäudes aufnehmen und über ein Staffelgeschoss verfügen.
- Die straßenseitige Ausformung der Staffelzone muss so erfolgen, dass die Dachhöhe und die Dachneigung der des nördlichen Nachbargebäudes entspricht.
- Die geneigten Dachzonen sind breiter auszubilden als dargestellt, damit eine erkennbar Dachfläche auch aus der fußläufigen Perspektive ablesbar bleibt.
- Die nach § 34 Abs.1 BauGB einfügungsverträgliche GRZ darf oberirdisch max. 0,7 betragen.
- Die Tiefe der beiden rückwärtigen Gebäudeteile wird durch die GRZ von max. 0,7 vorgegeben.
- An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein 1-gesch Baukörper und direkt anschließend an der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 2-3-gesch. Baukörper unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass die notwendige Abstandsfläche zum südl. Nachbarn auf eigenen Grund nachgewiesen wird.
- Bedenken gegen eine vollständige Unterbauung des Grundstücks, nach altem Planrecht zulässig, werden zurückgestellt, wenn das nicht überbaute Kellergeschoss im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60m versehen wird.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der straßenseitigen Baulinie durch die Balkone im 1. bis 4. Obergeschoß um 1,50 m über eine Breite von 2,28 m.

Begründung

Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, wenn die nachfolgenden Bedingungen eingehalten werden.

Bedingung

- Zustimmung des Fachbereichs Tiefbau.
- Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung der Kragplatten zu legen, damit der volumige und unproportioniert wirkende Bauteileindruck, wie beim entfernteren Nachbargebäude Erikastraße 52, vermieden wird.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH