



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

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/01079/2021
Hamburg, den 14. Juli 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.03.2021

Grundstück Belegenheiten Baublock Flurstück

421-003
06383 in der Gemarkung: Barmbek

Aufstockung und Anbau von Aufzugsanlagen an 6 Wohngebäude

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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Barmbek-Nord 7 / Barmbek-Süd 6



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
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

mit den Festsetzungen:

WR 5,6g, GRZ 0,6, GH 25,8, Baukörperausweisung 15m, Baulinie
Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

144 / 1	Flurkartenauszug
144 / 16	Entwurfsbeschreibung, Fragenkatalog
144 / 17	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 18	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 19	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 20	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 21	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 22	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 23	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 24	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 25	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 26	Antrag / Befreiung - Begründung
144 / 27	Lageplan (1:500)
144 / 28	Lageplan - Aufstockung
144 / 29	Lageplan - Aufstockung / B-Plan
144 / 30	Lageplan - Abstandsflächen 14-18
144 / 31	Lageplan - Abstandsflächen 20-24
144 / 32	Lageplan - Detail 14-18
144 / 33	Lageplan - Detail 14-18 / B-Plan
144 / 34	Lageplan - Detail 20-24
144 / 35	Lageplan - Detail 20-24 / B-Plan
144 / 36	Grundriss / UG - EG / Beispiel
144 / 37	Grundriss / 1. OG - 5. OG / Beispiel
144 / 38	Schnitt / Ansicht / Beispiel
144 / 39	Studie Aufstockung / Ansicht Bestand
144 / 40	Ansicht / Beispiel
144 / 41	Perspektive
144 / 42	Perspektive Fassade - Wasserseite
144 / 43	Berechnung - BGF / GRZ
144 / 44	Lageplan Abstandsflächen
144 / 45	Antrag / Befreiung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Befreiung von der Ausweisung der Geschossigkeit gem. Bebauungsplan durch Aufstockung der insgesamt 6 jeweils 5-geschossigen Gebäudehälften um jeweils 1 Geschoss auf 6 Vollgeschosse genehmigungsfähig?**

Die beantragte Befreiung wird aufgrund von § 31 (2) BauGB **nicht zugelassen**: Die vorliegende Planung kann sich so nicht in räumlichen Kontext einfügen und weicht durch die geplante Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss zu den bestehenden 5 Geschossen von den planungsrechtlichen Festsetzungen ab. Es verstößt gegen die Grundzüge der Planung (s. o.).

Allerdings wurde keine zwingende planungsrechtliche Ausweisung festgesetzt, weshalb eine Aufstockung um ein (Staffel-) Geschoss zu der 5- bzw. 6-geschossigen Ausweisung möglich ist. Bereits auf den westlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücknr. 5926, 1688 und 378) wurde hiervon Gebrauch gemacht und von dem Planbild abgewichen und eine durchgehende 6-geschossige (5 + Staffel) Bebauung realisiert.

Denkbar wäre eine planungsrechtlich zulässige Aufstockung unter Beibehaltung des Grundzugs der Planung, wenn die im Bestand baulich verstärkte Trennung (vertikale Schattenfuge) der versetzt angeordneten Baukörper wieder aufgenommen würde.

2. **Ist die partielle Überschreitung der Baugrenzen gem. Bebauungsplan durch die Errichtung von insgesamt 4 Aufzügen zwischen Kellergeschoss und 5. Obergeschoss auf der Nordseite innerhalb der Gebäudeflucht am Osterbekkanal genehmigungsfähig?**

Die beantragte Befreiung wird aufgrund von § 31 (2) BauGB **zugelassen**:
Die Überschreitung ergibt sich an 4 Stellen aufgrund der rückwärtig geplanten außenliegenden Aufzugsanlagen. Dadurch soll eine barrierefreie Zugänglichkeit geschaffen werden. Die geplante Aufzugsanlage widerspricht nicht dem Grundzug der Planung zur Rhythmisierung des Baukörpers, da diese zwar außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, jedoch in ihrem Umfang und Lage die Grundidee des Planbilds weiterhin erkennbar lassen.

Sie entsprechen dem architektonischen Konzept außenliegender Erschließungsbereiche und fügen sich in die gebrochene Wirkung der Bestandsbaukörper ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

Eriteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 3,00 m in der Tiefe und 2,05m in der Breite bei den Häusern Flachland 14, 16, 20 und 24 § 23 BauNVO.

Begründung

Die Überschreitung ergibt sich an 4 Stellen aufgrund der rückwärtig geplanten außenliegenden Aufzugsanlagen. Dadurch soll eine barrierefreie Zugänglichkeit geschaffen werden. Die geplante Aufzugsanlage widerspricht nicht dem Grundzug der Planung zur Rhythmisierung des Baukörpers, da diese zwar außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, jedoch in ihrem Umfang und Lage die Grundidee des Planbilds weiterhin erkennbar lassen. Sie entsprechen dem architektonischen Konzept außenliegender Erschließungsbereiche und fügen sich in die gebrochene Wirkung der Bestandsbaukörper ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

Dieser Bescheid schließt ein:

4. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die Genehmigung nach § 173 BauGB aufgrund der SozErVO wird zunächst nur für die Anfahrt eines zusätzlichen 6. Geschosses gewährt. Hier wird seitens SL eine Klärung herbeigeführt, inwieweit eine Anfahrbarkeit der vorhandenen Geschosse mit der SozErVO vereinbar sein kann.

HINWEIS

Eine Möglichkeit kann eine Verpflichtungserklärung seitens der Eigentümer sein, die Kosten für den Aufzug auch zukünftig nicht auf die Mieter umzulegen und auf Mieterhöhungen in dem Zusammenhang dauerhaft zu verzichten.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7,36 m um 1,06 m auf 6,30m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die beantragte Abweichung wird aufgrund von § 69 (1) HBauO erteilt:
Die Unterschreitung ist mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere Belichtung, Belüftung und Besonnung vereinbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der 5 Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 6 für die 5-geschossigen Gebäudeteile der Häuser Flachland 14-24 gem. § 20 BauNVO.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da sich die vorliegende Planung so nicht in den räumlichen Kontext einfügen kann und weicht durch die geplante Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss zu den bestehenden 5 Geschossen von den planungsrechtlichen Festsetzungen ab. Es verstößt gegen die Grundzüge der Planung (s. o.).
Allerdings wurde keine zwingende planungsrechtliche Ausweisung festgesetzt, weshalb eine Aufstockung um ein (Staffel-) Geschoss zu der 5- bzw. 6-geschossigen Ausweisung möglich ist. Bereits auf den westlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücknr. 5926, 1688 und 378) wurde hiervon Gebrauch gemacht und von dem Planbild abgewichen und eine durchgehende 6-geschossige (5 + Staffel) Bebauung realisiert.
Denkbar wäre eine planungsrechtlich zulässige Aufstockung unter Beibehaltung des Grundzugs der Planung, wenn die im Bestand baulich verstärkte Trennung (vertikale Schattenfuge) der versetzt angeordneten Baukörper wieder aufgenommen würde.

HINWEIS

Im Bereich der vertikalen Schattenfuge wäre die Herausarbeitung derselben deutlicher, wenn hier nur auf 5-Geschosse erhöht werden würde.

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).

Es wurden nur bauordnungsrechtliche Bereiche welche mit den Fragestellungen verbunden sind geprüft, eine vollumfängliche Prüfung (z.B. der Feuerwehraufstellflächen) ist nicht Bestandteil dieses Bescheides.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH