



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: N/WBZ/04849/2019  
Hamburg, den 5. August 2020

Verfahren  
Eingang  
Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
09.12.2019

###  
402-001  
1824 in der Gemarkung: Eppendorf

### Dachausbau und Aufstockung 2 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).



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

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Eppendorf

mit den Festsetzungen: W4g  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Fluchtlinienplan Bebauungsplan von 1908 (Baulinienplan)  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

58 / 1	Flurkartenauszug
58 / 3	Lageplan
58 / 5	Grundriss / Dachaufsicht NEU
58 / 7	Schnitt B-B
58 / 8	Ansicht Ost
58 / 9	Ansicht Straßenabwicklung
58 / 10	Baubeschreibung mit Fragenkatalog
58 / 13	Abstandsflächen
58 / 14	Schnitt A-A

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Befreiung vom geltenden Baustufenplan Eppendorf für das beschriebene Objekt mit geplanter Aufstockung auf sieben Vollgeschosse und zusätzlichem Dachgeschoss genehmigungsfähig, wenn neu entstehende Abstandsflächen vollumfänglich innerhalb der Bestands-Abstandsflächen liegen; gelten im vorliegenden Fall auch seitliche Abstandsflächen zu beachten, die der Bestandsbaukörper auf Grund seiner Ausformung auch innerhalb einer geschlossenen Bebauung generiert?**

Nein, Begründung siehe Planungsrechtliche Befreiung (Nr. 4.1.)

2. **Ist aus städtebaulicher Sicht eine Ausformung der Staffel genehmigungsfähig, die sich teilweise auch auf den rückwärtigen Bereich des Hauses erstreckt?**

Nein, siehe Begründung planungsrechtliche Befreiung (Nr. 4.1.)

3. **Im derzeitigen Dachgeschoss befinden sich in den seitlichen Abschlusswänden Fenster. Gilt für diese Bestandsschutz auch bei einer Nutzung als Wohnfläche in Bezug auf Brandschutzanforderungen gegenüber den Nachbarn?**

Nein.

Bei einer Nutzungsänderung (Abstellräume zu Wohnräumen) wird der Bestandsschutz aufgehoben. Die heute geltenden Anforderungen, die sich aus der HBauO ergeben (z.B. Brandschutz) der Gebäudeklasse 5 sind einzuhalten und in einem Bauantrag nachzuweisen.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 6 Geschossen im Bestand auf 7 Vollgeschosse + Dachgeschoß (§11 BPVO)

**Begründung**

Das geplante Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es dem öffentlichen Baurecht widerspricht.

Der Baustufenplan Eppendorf von 1955 sieht an dieser Stelle eine viergeschossige geschlossene Bauweise vor, obwohl die dort schon vorhandene Bebauung bereits sechsgeschossig vorhanden war. Diese sechsgeschossige Bebauung prägt den zu betrachtenden Baublock städtebaulich.

Die eingereichte Planung mit einen zusätzlichen Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (7 Vollgeschosse + Dachgeschoss) fügt sich weder in das städtebauliche Umfeld ein, noch wird sie in ihrer architektonischen Ausgestaltung dem Gebäude selber gerecht. Das Bestandsgebäude zeigt sich in einer homogenen Höhenentwicklung mit seinen Nachbarn, die durch die geplante Entwicklung aufgehoben würde. Der Entwurf zeigt sich daher nicht einfügungsverträglich und ist nicht genehmigungsfähig.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,50 m durch die Dachanhebung und weitere Umbauten zu dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1823 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.2. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,50 m durch die Dachanhebung und weitere Umbauten zu dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1825 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.3. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um bis zu 1,80 m zu dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1826 durch das Geländer der Terrasse im 6.OG (§ 6 Abs. 5 HBauO).

**Begründung zu 5.1. - 5.3.**

Die bauordnungsrechtlichen Abweichungen zu 5.1. – 5.3. für die Unterschreitung des Mindestabstandes zur umliegenden Bebauung werden unabhängig von dem Erfordernis einer Nachbarzustimmung nicht erteilt. Die gesunden Wohnverhältnisse der angrenzenden Bebauung werden durch die hervorgerufene geringere Belichtung/Besonnung beeinträchtigt. Zudem stehen sie in direkter Abhängigkeit zu der negativen Beurteilung der planungsrechtlichen Befreiung für die Geschossigkeit.

- 5.4. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7,80 m um bis zu 6,0 m auf bis zu 1,80 m durch das Geländer zu dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1826 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.5. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7,80 m um bis zu 2,90 m auf bis zu 4,90 m durch das Geländer zu dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1834 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

**Begründung zu 5.4.-5.5.**

Die beantragten bauordnungsrechtlichen Abweichungen zu 5.4. – 5.5. für die Unterschreitung der auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Abstandsflächen sind nicht zu beurteilen, da schon die Mindestabstandflächen unterschritten sind.

### **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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH