



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: N/WBZ/04271/2020
Hamburg, den 4. Februar 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.11.2020

Grundstück Belegenheit ###
Baublock 405-015
Flurstück 1194 in der Gemarkung: Eppendorf

Aufstockung eines Bürogebäudes mit einem Staffelgeschoss als Vollgeschoss zu Wohnzwecken

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

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eppendorf 10

mit den Festsetzungen: WA III g
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Eppendorf

- die beigelegten Vorlagen Nummer

54 / 2	Lageplan
54 / 3	Lageplan - Abstandsflächen
54 / 5	Dachaufsicht
54 / 6	Schnitt (System) / Ansicht Giebel
54 / 7	Ansicht Straße
54 / 8	Ansicht Hof

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan Eppendorf 10 festgelegten Geschossigkeit von drei Vollgeschossen um ein Vollgeschoss genehmigungsfähig?**

Ja. Eine viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) ist durch den Plangeber festgesetzt. Die Aufstockung durch ein Vollgeschoss statt einem Staffelgeschoss ist städtebaulich einfügungsverträglich und verletzt nicht die Grundzüge der Planung. Nachbarliche Belange wurden abgewogen.

2. **Ist eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen zum östlichen Nachbarn, Flurstück 61, um 1,41 m auf insgesamt max. 5,12 m genehmigungsfähig?**

Diese Abweichung kann im Bauantragsverfahren nur erteilt werden, wenn eine aktuelle Nachbarzustimmung aller Eigentümer des Flurstücks 61 der Gemarkung Eppendorf mit den Bauantragsunterlagen eingereicht wird.

3. **Ist eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen zum nördlichen Nachbarn, Flurstück 1194, um 0,41 m auf insgesamt max. 3,43 m genehmigungsfähig?**

Ja. Die Überschreitung wird durch das Gelände als Absturzsicherung erzeugt und betrifft nur einen geringfügigen Bereich.

4. **Ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze, zum Lokstedter Weg, genehmigungsfähig?**

Ja. Die Balkone müssen als privilegiert eingestuft werden können.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- 5.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone. (§ 23 BauNVO)

Bedingung: Die Balkone müssen als privilegiert eingestuft werden können.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für das zusätzliche Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum nördlichen Flurstück 1195 um weitere 0,41 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zurückgestellt

- 7.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche zum östlichen Flurstück 61 von 2,50 m um 2,50 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung: siehe Beantwortung der Frage 2.

Hinweis

Die Genehmigung nach § 173 BauGB wird im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Die nüchtern-zurückhaltende, streng gegliederte Erscheinung des Bestandsgebäudes kann durch die Aufstockung um einen eigenständig wirkenden Baukörper positiv ergänzt werden. Dieser ist in Bezug zur Kubatur, der Fassadengliederung und der Fassadenmaterialität im Vorfeld eines Bauantrages zwingend abzustimmen.

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 HHH

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH