

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Baustufenplan St. Georg

mit den Festsetzungen: W 4
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Dachterrasse mit den äußeren Maßen ca. 8,50 m x 14,30 m (=121,55 m²) auf dem rückwärtigen Teil der Dachfläche des Gebäudes -Hansaplatz 6- genehmigungsfähig ?**

Nein, eine Dachterrasse mit den angegebenen Ausmaßen ist auf der Dachfläche des Gebäudes -Hansaplatz 6- nicht genehmigungsfähig, da das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist.

2. **Ist ein Ausstiegsbauwerk zur Dachterrasse, Lage hinter dem vorhandenen Treppenhaus, mit Abmaßen ca. 4,70 m x 3,40 m (=rd. 16 m²) und einer Höhe die das Ausstiegsbauwerk von der gegenüberliegenden Seite des Hansaplatzes / Augenhöhe nicht in Erscheinung treten lässt, genehmigungsfähig ?**

Nein, ein Ausstiegsbauwerk zur Dachfläche des Gebäudes -Hansaplatz 6- ist nicht genehmigungsfähig, da das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist.

Weitere Begründungen / Erläuterungen:

Das Gebäude / Grundstück liegt überdies im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg. Für die Errichtung einer Dachterrasse wäre daher auch eine Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB erforderlich, die vorliegend für die dargestellte Dachterrasse ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Errichtung einer solchen Dachterrasse führt zu einer Ausstattung, die über dem zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB liegt. Die mit der Maßnahme verbundene bauliche Aufwertung ist insbesondere aufgrund ihrer Vorbildwirkung grundsätzlich geeignet, eine Entwicklung in Gang zu setzen oder zu verfestigen, die eine nachteilige Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg zur Folge haben könnte und somit den Zielen der Verordnung entgegen steht.

Die Wohnung verfügt bereits über einen Freisitz in ausreichender Größe.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die vom Antragsteller vergleichsweise aufgeführten Dachterrassen in der Bremer Reihe allesamt bereits vor Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg am 15.02.2012 genehmigt wurden.

Allein unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Aspekte gemäß § 12 (2) HBauO sind neben der Größe der Dachterrasse insbesondere auch die zahlreichen Aufbauten sehr kritisch zu sehen. Mit der Abschottung durch dichtes Grün zu den angrenzenden Gebäuden, den der Terrasse zugeordneten Lagern und einer großzügigen Verteilung unterschiedlichster Sitzmöbel über den großen Raum ist eine Beanspruchung zu erwarten, welche weit über eine übliche Balkonnutzung hinausgeht, wodurch auch nachbarrechtliche Belange erheblich beeinträchtigt sein können.

Da es sich bei dem Gebäude Hansaplatz 6 außerdem gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142) um ein geschütztes Baudenkmal und Ensemble handelt, sind Veränderungen auch gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist das Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass die noch vorhandenen originalen Materialien zu erhalten sind und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Zwingende Voraussetzung für den Aufbau einer Dachterrasse wäre daher auch, dass die Tragkonstruktion des Daches und Gebäudes hierfür nicht ertüchtigt werden muss.

Das Vorhaben wird daher auch aus den genannten Gründen als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

3. Ist die Ausbildung/Änderung der rückwärtigen Steildachfläche zu einer senkrechten Fensterfront mit Austritt genehmigungsfähig ?

Nein, die Ausbildung / Änderung der rückwärtigen Steildachfläche zu einer senkrechten Fensterfront mit Austritt ist nicht genehmigungsfähig.

Dies ist nicht genehmigungsfähig, damit die historische Dachgestaltung auch weiterhin zumindest an dieser Stelle noch ablesbar bleibt.

Vorstellbar wäre lediglich, anstelle der hinzugefügten Gauben jüngerer Entstehungsdatums, eine sich in der geneigten Dachflächenebene befindliche, großflächigere Verglasung auszubilden. Die Gestaltung selbiger wäre im Rahmen der Bauantragstellung im Detail mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Bei den beiliegenden Vorlagen handelt es sich um die hier nicht weiter benötigten Bauvorlagen, diese werden zu unserer Entlastung zurück geschickt.

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; Errichtung

Art der beantragten Anlage: Sonstige bauliche Anlage

Transparenz in HH