



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

Ansprechperson: ###

Zimmer ###
Telefon ###

GZ.: N/WBZ/02215/2018
Hamburg, den 5. April 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 26.06.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 403-022
Flurstück 934 in der Gemarkung: Eppendorf

Aufstockung um 1 Vollgeschoss

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 8:00-16:00

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

- die beigelegten Vorlagen Nummer

153 / 1	Lageplan
153 / 2	Grundrisse / Rettungswege
153 / 3	Schnitt
153 / 4	Ansicht Straßenseite
153 / 5	Ansicht Hofseite
153 / 6	Ansicht Straßenseite Foto Bestand
153 / 7	Dachlandschaft Fotomontage Bestand 1
153 / 8	Dachlandschaft Fotomontage Bestand 2
153 / 9	Dachlandschaft Fotomontage Bestand 3

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das Gebäude wurde damals im Rahmen des Preußischen Baupolizeigesetzes genehmigt mit den 6 Vollgeschossen und später im Baustufenplan von 1955 erfasst in einem Bereich mit W4g. Kann eine Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss genehmigt werden?**

Nein, die Aufstockung fügt sich weder gestalterisch noch in der Höhe in die Umgebung ein und ist städtebaulich nicht verträglich.

2. **Gibt es aus städtebaulicher Sicht Einwände gegen die neugeplante Gestaltung von 5. OG und aufgestocktem DG?**

Ja, siehe Antwort zu 1

3. **Das Gebäude hat in den Innenhöfen Grenzabstände zu den Nachbarn von 2,50 m und weniger. Ist die Genehmigung des Vorhabens möglich, ohne dass Nachbarzustimmungen für das Genehmigungsverfahren eingeholt werden müssen?**

Nein, es wäre zwingend eine Nachbarzustimmung erforderlich.

4. **Können die Abstandsflächen, die durch die geplante Aufstockung entstehen, genehmigt werden?**

Nein, die Belichtung, Besonnung, Belüftung und der Sozialabstand würden durch die Aufstockung weiter verschlechtert, so dass eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen nicht genehmigungsfähig ist.

5. **Das neu geplante Geschoss der Aufstockung hat ca. 60 cm mehr Fußbodenhöhe (22,60 m) über der Geländeoberfläche, wie für den Einsatz von Feuerwehrgeräten zulässig ist. Die 4 geplanten Maisonette-Wohnungen (jeweils unter 200 m² Fläche) verfügen im 5. OG über straßenseitige Rettungsfenster und Zugang zum Treppenhaus, im aufgestockten DG sind straßenseitig Rettungsbalkone auf zulässiger Höhe und hofseitig Zugänge (teilweise über Laubengang) bis zum neuen Geschoss erweiterten Treppenhaus geplant. Jede der Wohnungen verfügt über eine interne Treppen gem. § 33 (1) HBauO.
Ist diese Konzeption der Rettungswege geeignet, die o.g. Höhenüberschreitung zu kompensieren?**

Eine Höhenüberschreitung ist nicht zulässig, durch die Aufstockung würde das Gebäude zu einem Hochhaus, alle dafür erforderlichen Nachweise sind zu erbringen.

6. **Verändert sich durch die von 3 auf 4 erhöhte Zahl der Wohnungen unter dem Dach die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze?**

Nein, für Wohnungsbau sind keine Stellplätze mehr nachzuweisen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von 6 auf 7.

Begründung

Die Aufstockung fügt sich weder in der Gestaltung noch Höhe in die Umgebung sowie auf dem Bestandsgebäude ein. Eine weitere Überschreitung der Geschossigkeit ist vom Plangeber nicht gewollt, der trotz der vorhandenen hohen Gebäude aus der Gründerzeit lediglich 4 Vollgeschosse festgesetzt hat.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH