



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung Region West -WBZ 23-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00502/2020  
Hamburg, den 21. Juli 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 27.02.2020  
Belegenheit ###  
Baublock 321-078  
Flurstücke 3161, 3162, 3163 in der Gemarkung: Stellingen

### **Aufstockung und rückwärtiger Anbau eines vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses sowie energetische Sanierung der Straßen- und Hoffassade**

#### **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).

#### **Grundlage der Entscheidung**

- der Bebauungsplan Stellingen 40

mit den Festsetzungen: MK V g  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer Aufstockung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses um 2 weitere Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zugestimmt?**

Ja, einer Aufstockung des vorhandenen Gebäudes um 2 Vollgeschosse und Staffelgeschoss wird zugestimmt. Eine 6-geschossige Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten, nachbarschützende Belange werden nicht berührt. Das Grundstück liegt im Entwicklungsgebiet einer Magistralen. Zu den Rahmenbedingungen siehe Begründung und Bedingungen der einschlägigen Befreiung 4.1.

2. **Wird einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie auf der Straßenseite zugestimmt?**

Nein, der Überschreitung der vorderen Baugrenze durch die Trägerkonstruktion wird nicht zugestimmt. Siehe Begründung zum einschlägigen Befreiungstatbestand 5.1.

3. **Wird einer Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baulinie mit dem geplanten Anbau zugestimmt?**

Nein, dem rückwärtigen Anbau wird nicht zugestimmt, da er städtebaulich nicht vertretbar ist. Ein Anbau außerhalb der Baugrenzen widerspricht den Zielen des Bebauungsplans. Einzelheiten siehe Begründung zum einschlägigen Befreiungstatbestand 5.2.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss plus Staffel

### Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, das Grundstück liegt im Bereich der Magistralenentwicklung "Kieler Straße".

### Bedingung

Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) ist ohne die dargestellten Gauben auszuführen. Der Anschluss zum Nachbargebäude Kieler Straße 261 ist zu überarbeiten. Die bestehende Gebäudehöhe ist in diesem Bereich aufzunehmen.

Die Gestaltung des Baukörpers der Aufstockung ist vor Bauantragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Baugrenze um ca 0,20 m durch das WDVS und um ca. 0,85 m durch die Trägerkonstruktion der geplanten Aufstockung

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Überschreitung der Baugrenze durch eine außenstehende Trägerkonstruktion ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Aufstockung soll nicht über den Bestand mit Wärmedämmverbundsystem auskragen.

- 5.2. für das Errichten des 6-geschossigen Anbaus von ca. 160 qm Grundfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Der Anbau berührt die Grundzüge der Planung. Er ist weder städtebaulich vertretbar noch erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung. Die Durchführung des Bebauungsplans führt auch nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte. Der Blockinnenbereich wurde bewusst freigehalten, um sowohl eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Kieler Straße zur Abschirmung zu realisieren als auch einen Spielplatz mit Zugänglichkeit von allen Seiten zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht eine bewusste Freihaltung der Fläche zur Schaffung eines Innenhofes vor. Die Kubatur dieses Gebäudeteils ist willkürlich gewählt und nimmt keinen Bezug zur umliegenden Bebauung auf.

**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

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