



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: N/WBZ/02569/2020

Hamburg, den 27. September 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.08.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

414-026
00457 in der Gemarkung: Uhlenhorst

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses als Stadtpalais

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 Bebauungsplan Uhlenhorst 5**

mit den Festsetzungen: WR III o, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- **die Erhaltungsverordnung:** Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst

- **die Gestaltungsverordnung:** Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überbauung des Grundstücks gemäß anliegender Planung auf die Grundflächenzahl von 0.4 und einer Geschossflächenzahl von 1.0 gemäß Baunutzungsverordnung von 1968 bei einer Grundstücksgröße von 3.354 m² zulässig?**

Der gültige Bebauungsplan Uhlenhorst 5 setzt für das Grundstück keine Geschossflächenzahl sowie Grundflächenzahl fest.

Die Bebauung des Vorhabengrundstücks ist Teil einer zusammenhängenden Kette von Gebäuden entlang des nördlichen und östlichen Ufer des Feenteichs. Zudem markiert das Vorhabengrundstück den Zugang zum Uhlenhorster Kanal von Süden. Die Bedeutung, die sich hierdurch für das Stadtbild in diesem Bereich ergibt, ist erheblich.

Eine gestalterische Einfügung in die städtebaulich prägende Struktur der Umgebung gelingt nicht. Die geplante Neubebauung wirkt zu breit, zu tief, zu hoch. Mit seiner Grundfläche und mit seiner Gebäudehöhe stellt sich das Vorhaben als Fremdkörper gegenüber der übrigen Bebauung dar.

Eine Genehmigung gemäß § 173 BauGB bliebe dem Vorhaben daher verwehrt.

Dem Ziel der Außenalster-Verordnung, die Errichtung und Gestaltung baulicher Anlagen in einer Form, durch die sie als zusammengehörige Gruppen wahrgenommen werden, wird die Planung ebenso wenig gerecht. Die Gebäudekubatur und Dachausbildung sind für die Wahrnehmung als zusammengehörige Gruppe wesentliche Merkmale.

Hinweis: Die Zulässigkeit eines Abbruchs des Gebäudebestands gemäß § 173 BauGB ist nicht Bestandteil der Prüfung.

2. **Ist die Herstellung einer zweiten Überfahrt von der Herbert-Weichmann-Straße zur Herstellung einer Umfahrt für die Feuerwehr zulässig?**

Nein.

Dem Grundsatz folgend, dass zum Schutz der Allgemeinheit vor Beeinträchtigungen so wenige Überfahrten wie möglich zugelassen werden, ist die angestrebte 2. Überfahrt zur Herstellung einer Umfahrt für die Feuerwehr nicht genehmigungsfähig.

Eine zweite Überfahrt und die damit verbundene Feuerwehrumfahrt beeinträchtigen die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen erheblich. Diese sind durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung besonders geschützt. Die Anforderungen des § 3 der Außenalster-Verordnung werden durch die Herstellung einer Feuerwehrumfahrt im Bereich des Vorgartens ebenfalls nicht hinreichend berücksichtigt.

Zudem liegt die geplante Umfahrt für die Feuerwehr im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Straßenbäume. Des Weiteren befinden sich diverse Sträucher und teilweise weiterhin nach § 4 der Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand in der Umfahrt und in der Feuerwehraufstellfläche. Unter anderem eine Buche (Stammdurchmesser von ca. 110 cm Baumbestand) östlich von dem Bestandsgebäude. Die Bäume sind zwingend zu erhalten und vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Ist die Über- und Unterschreitung der Abstandsflächen nach Süden zum Nachbarn Herbert-Weichmann-Straße 35, Überschreitung an der Südwestecke um 35 cm, Unterschreitung an der Südostecke um 46 cm?

Nein.

Siehe auch die Begründung zur Abweichung Punkt 7.1.

Hinweis: Auf Wunsch des Antragstellers ist unter anderem die Frage ein nicht Bestandteil der Prüfung. Allerdings befinden sich hier Grenzbäume sowie eine Hecke die nach § 4 der Baumschutzverordnung geschützt sind. Diese sind vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

4. Ist die Herstellung einer Dachterrasse auf dem Dach des Mansarddaches zulässig?

Nein.

Die vollständige Nutzung der Dachflächen für eine Dachterrasse widerspricht in dieser Form den Zielstellungen im städtebaulichen Erhaltungsgebiet. Dachterrassen müssen sich in Relation zur Dachfläche unterordnen. Es bestehen überdies grundsätzliche Bedenken, dass Dachterrassen zugelassen werden.

5. Ist die Herstellung von Dachgauben im zweiten Dachgeschoss zulässig?

Nein.

Dachgauben im zweiten Dachgeschoss sind im städtebaulichen Erhaltungsgebiet allgemein unzulässig.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

6.1. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze mit Balkonen im EG - 2. OG um ca. 1,50 m (§ 23 BauNVO)

Begründung

Aufgrund der Ausführungen unter Frage 1 kommt eine Ermessensentscheidung nicht in Betracht, der geplante Baukörper fügt sich nicht in den städtebaulichen Kontext ein.

6.2. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze mit einer Eingangstreppe um ca. 1,10 m und einer Länge von ca. 4,00 m (§ 23 BauNVO)

Begründung

Siehe Begründung zu Punkt 6.1.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

7.1. für das Erzeugen von Abstandsflächen auf dem Nachbargrund (Flurstück 456) (§ 6 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Abstandsflächen auf nachbarlichen Grund sind gemäß § 6 HBauO unzulässig. Ein Neubau kann so geplant werden, dass § 6 HBauO eingehalten wird.

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

Transparenz in HH

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH