



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region Süd -WBZ 21-

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/WBZ2/01306/2022

Hamburg, den 28. September 2022

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	31.05.2022
Belegenheit	###
Baublock	313-012
Flurstück	252 in der Gemarkung: Harvestehude

### Aufstockung eines Mehrparteienhauses um ein 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).

### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind



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

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

- W 4 g - besonders geschützt  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude

- die beigefügten Vorlagen Nummer

123 / 13      Ansicht Westen  
123 / 14      Entwurf

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplanes für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um ein zusätzliches Vollgeschoss von derzeit 5 Vollgeschossen auf insgesamt 6 Vollgeschossen in Aussicht gestellt?**

Nein, die Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplanes für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse wird nicht in Aussicht gestellt (siehe auch Begründung des Befreiungstatbestandes).

### Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 6 Vollgeschosse (§ 11 BPVO)

#### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Eine planungsrechtliche Befreiung für die bauliche Erweiterung bei einer Überschreitung der 4-geschossigen Ausweisung um 2 Vollgeschosse fügt sich insbesondere aus städtebaulicher Sicht nicht in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Schon das Bestandsgebäude überschreitet die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 5 Vollgeschosse. Die geplante Aufstockung wirkt in der umgebenden Bebauungsstruktur vollkommen fremd. Die Übergänge / Anschlüsse zu den in geschlossener Bauweise errichteten Nachbarn (besonderen Schutz beansprucht der denkmalgeschützte Nachbar in der Werderstraße) sind nicht überzeugend gelöst

## **Begründung / § 172 BauGB Städtebauliche Erhaltungsverordnung**

Das Grundstück, Brahmsallee 32, Flurstück 252 der Gemarkung Harvestehude liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Harvestehude/Rotherbaum mit der Festsetzung: W 4 g, besonders geschützt. Außerdem befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Harvestehude.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung dient der Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Das Erhaltungsgebiet ist aufgrund seiner Größe und der ungewöhnlich hohen Stadtbildqualität ein städtebauliches Ensemble von hohem Rang. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung der Verordnungen ist u.a. der Schutz vor milieuschädigenden Veränderungen der Dach- und Sockelzone, der Vorgärten sowie der hinteren Gartenbereichen und der Fassaden.

Im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung können Genehmigungen für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aus besonderen Gründen nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt werden.

Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Harvestehude/Rotherbaum“. Die geplante Staffel fügt sich auf Grund der Höhenentwicklung der Staffel in Bezug auf seine direkten Nachbarn nicht ein und stellt somit einen Maßstabssprung dar, der sich typologisch nicht der vorhandenen Bebauungsstruktur anpasst. Das Vorhaben wirkt sich milieuschädigend auf das Gebiet aus. Die geplante Aufstockung des Gebäudes mit einem doppelten Staffeldesgeschoss mit straßenseitig umlaufendem Laubengang und dem folgenden Schrägdachabschluss fügt sich städtebaulich nicht ein und ist im gesamten Erhaltungsgebiet fremd und untypisch. Obwohl es sich um ein Eckgrundstück handelt, ist die städtebauliche Antwort des Bestandes hier unter den Trauf- und Firsthöhen der schützenswerten Gebäude zu bleiben überzeugend.

Auch Denkmalschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben entgegen. Das Denkmalschutzamt lehnt die angefragte Aufstockung aufgrund der Beeinträchtigung des direkt anschließenden Baudenkmals Werderstraße 28 aber auch aufgrund der gegenüberliegenden Grindelhochhäuser ab. Insbesondere das geschützte Baudenkmal Werderstraße 28 wird durch die Aufstockung beeinträchtigt, da sich die obere Traufkante über die des Baudenkmals schiebt und zudem durch die zwei untypischen übereinander liegenden Laubgänge das Baudenkmal auch visuell übertönt wird. Neue Auskragungen vor die denkmalgeschützte Fassade oder Verschneidungen mit dessen Dach dürften ohnehin nicht entstehen.

### **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: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH