



# 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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01791/2021

Hamburg, den 9. Dezember 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
16.07.2021

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
312-031  
1141 in der Gemarkung: Rotherbaum

### Revitalisierung eines Mehrfamilienhauses und Neubau einer Tiefgarage

### 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).



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

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 2 o Bürobauten können im Ausnahmewege zugelassen werden.  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude

- die Gestaltungsverordnung Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

142 / 7      Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Wird dem geplanten Anbau mit Aufzug zugestimmt?

Dem geplanten Anbau mit Aufzug wird **nicht** zugestimmt.

Bei dem direkt benachbarten Gebäude auf dem Flurstück 1140 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Harvestehude / Rotherbaum sowie der Außenalsterverordnung.

Dem Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes sowie Belange der vorgenannten Gestaltungsverordnungen entgegen.

Durch die geplante Revitalisierung **incl. des Anbaus eines Aufzugschachts** an der Badestraße wird das benachbarte Baudenkmal wesentlich beeinträchtigt. Da das Bestandsgebäude ohnehin dem Denkmal bereits sehr nahe steht, ist lediglich eine Umgestaltung in den Grenzen der heutigen Kubatur möglich. Alle Maßnahmen, die die Blicke auf das Baudenkmal noch verschlechtern, müssen daher versagt werden.

2. **Wir der Position der Aufstellfläche für die Feuerwehr auf dem Gehweg zugestimmt?**

Der Nachweis der Feuerwehrflächen auf öffentlichem Grund entsprechend der Darstellung im vorliegenden Lageplan ist mit einem Wegfall von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen verbunden. Angesichts des in der Badestraße bereits herrschenden hohen Parkdruckes wird dem Entfall von öffentlichen Stellplätzen und folglich der Position der Aufstellfläche nicht zugestimmt.

3. **Wird einer Halteverbotszone für die Feuerwehraufstellfläche zugestimmt?**

Einer Halteverbotszone für die Feuerwehraufstellfläche wird nicht zugestimmt.  
s. hierzu auch Antwort zu Ziffer 2.

4. **Wird der Zufahrt der Tiefgarage über die Straße Alsterufer zugestimmt?**

Die Reaktivierung der ursprünglich vorhandenen Zufahrt über die Straße "Alsterufer" zur Tiefgarage ist aus verkehrstechnischer Sicht grundsätzlich möglich.  
Die Reaktivierung muss baulich so geschehen, dass eine Verwechslung mit Parkflächen ausgeschlossen wird.

Die Straßenbäume auf beiden Seiten der Überfahrt sind vital und eine Zierde und Belebung des Stadt- Landschaftsbildes. Der Schutz der Straßenbäume ist daher bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Der Erhalt des Baumbestandes muss gesichert und Beschädigungen ausgeschlossen werden. Insofern ist eine Verbreiterung der Überfahrt nicht genehmigungsfähig.

Die Genehmigungsfähigkeit des Pkw-Liftes und die Außentreppe auf dem Grundstück sowie die Tiefgarage selbst in der beantragten Größe stehen jedoch nicht mit den Anforderungen der Außenalsterverordnung im Einklang, da zu große Teile des Gartens für ihre Errichtung in Anspruch genommen werden.  
Sie werden in der beantragten Form versagt.

5. **Wir der Fällung des Baumes im Garten zugestimmt?**

Der Fällung des Baumes im Garten wird **nicht** zugestimmt.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg für das Fällen der Zierkirsche (Nr. 6) mit einem Stammdurchmesser von 45 cm wird daher **nicht** in Aussicht gestellt..

Es wird außerdem angemerkt, dass es sich bei den beantragten Maßnahmen, die die Fällung der Zierkirsche erforderlich machen, um nicht genehmigungsfähige Maßnahmen handelt.

**6. Wird der Terrasse im Kellergeschoss innerhalb der Baumkrone zugestimmt?**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Harvestehude / Rotherbaum.

Die Gartenbereiche in Gebieten der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung sind so wenig wie möglich durch Terrassenflächen zu versiegeln. Sie sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Die Dimensionierung der Terrassen im Kellergeschoss entspricht nicht den vorgenannten Zielsetzungen der Gestaltungsverordnung.

Die Terrassen in dieser Größe beeinträchtigen die rückwärtige optische Gestaltung des Gebäudes.

Den vorliegenden Plänen kann nicht entnommen werden, ob zur Herstellung der Terrassen Abgrabungen vorgesehen sind.

Auch eventuelle Abgrabungen wären in dieser Tiefe nicht genehmigungsfähig

Da die Terrassen aus gestalterischen Gründen nicht genehmigungsfähig sind, wird auf die Belange des Baumschutzes nicht näher eingegangen.

**7. Wird der Vergrößerung der Balkone im 1. und 2. Obergeschoss innerhalb der Baumkrone zugestimmt?**

Der geplanten Baumaßnahme in Bezug auf die Balkone im 1. und 2. OG stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Die Vergrößerung der Balkone zur Alsterseite schränkt die Sichtbarkeit des benachbarten Denkmals ein und beeinträchtigt dieses im hohen Ausmaß. Es ist daher nur eine Umgestaltung möglich, die maximal in den Grenzen der heutigen Kubatur (auch des Dachgeschosses) bleibt, da das Gebäude ohnehin dem Denkmal bereits sehr nahe rückt. Alle Maßnahmen, die die Blicke auf das Baudenkmal noch verschlechtern, werden daher abgelehnt.

Darüber hinaus dominieren die Balkone durch ihre überdimensionierte Größe die Fassade und setzen somit die Fassadengliederung mit ihrer optischen Dominanz faktisch außer Kraft. Proportionalität und Maßstäblichkeit der Fassade werden erheblich beeinträchtigt.

Da die Vergrößerung der Balkone aus denkmal-und gestalterischen Gründen nicht genehmigungsfähig ist, wird auf die Belange des Baumschutzes nicht näher eingegangen.

Zudem generieren die Balkone Abstandsflächen, die nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden können (Abweichung vom § 6 HBauO).

8. **Wird der Dachterrasse auf der Dachfläche des Staffelgeschosses zugestimmt?**

Der Dachterrasse auf der Dachfläche des Staffelgeschosses wird **nicht** zugestimmt. Die Dachterrasse wäre weit einsehbar und würde das benachbarte Baudenkmal beeinträchtigen.

Da das Bestandsgebäude ohnehin dem Denkmal bereits sehr nahe steht, ist lediglich eine Umgestaltung in den Grenzen der heutigen Kubatur möglich. Alle Maßnahmen, die die Blicke auf das Baudenkmal noch verschlechtern, müssen daher versagt werden.

9. **Wird den Umbaumaßnahmen der Geschosse Kellergeschoss bis 2. Obergeschoss zugestimmt?**

Umbaumaßnahmen, die in den Grenzen der heutigen Kubatur durchgeführt werden, sind bei Einhaltung der Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung, insbesondere Anforderungen an den Brandschutz, Rettungswege, Standsicherheit, möglich, müssen jedoch in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

Hierfür müssen die erforderlichen Vorlagen nach BauVorlVO zur Prüfung der vorgenannten Belange vorliegen.

10. **Wird den Umbaumaßnahmen im Staffelgeschoss zugestimmt?**

Den Umbaumaßnahmen im Staffelgeschoss wird **nicht** zugestimmt.

Durch den geplanten Umbau wird das Dach zwar im Firstbereich in der Höhe reduziert, rückt aber dem Denkmal deutlich näher und wird in den zum Denkmal ausgerichteten Teilen sogar höher. Die Maßnahme führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals und wird daher aus Denkmalschutzgründen abgelehnt.

Darüber hinaus steht die Maßnahme auch mit den Belangen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nicht im Einklang und muss aus gestalterischen Gründen versagt werden.

Schon im Bestand fügen sich die niedrigen Geschosshöhen und die daraus resultierenden Fensterformate nicht in die Umgebung ein. Das zusätzlich geplante Staffelgeschoss mit Dachterrasse würde diesen Zustand, der ohne hin nicht den gestalterischen Anforderungen der Erhaltungsverordnung genügt, verfestigen bzw. erweitern.

11. **Wird der Überschreitung der GRZ (II) durch die Tiefgarage zugestimmt?**

S. hierzu Befreiungsentscheidung unter Ziffer 16.2.

12. **Wird der geplanten Versiegelung des Vorgartens zugestimmt?**

Der Versiegelung des Vorgartens durch den Aufzug wird **nicht** zugestimmt. s. hierzu die Antwort zu Frage 1.

Zur Beurteilung der restlichen Maßnahmen bezüglich des Vorgartens ist ein Außenanlagenplan erforderlich.

Dieser muss als Bauvorlage in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zur Beurteilung eingereicht werden.

13. **Wird der Unterschreitung der Abstandsflächen durch das Staffelgeschoss zugestimmt?**

Der Unterschreitung der Abstandsflächen durch das Staffelgeschoss wird nicht zugestimmt. S. hierzu auch die Antwort zu Ziffer 10.

14. **Wird der Unterschreitung der Abstandsflächen durch die vergrößerten Balkone im 1. und 2. OG auf der Südostseite zugestimmt?**

Der Unterschreitung der Abstandsflächen durch die vergrößerten Balkone im 1. und 2. OG auf der Südostseite wird **nicht** zugestimmt. S. hierzu die Antwort zu Ziffer 7.

15. **Wird dem Verzicht auf einer Kinderspielfläche zugestimmt?**

Das Nicht-Vorhandensein von Kinderspielflächen ist dem Bestand geschuldet. Vor dem Hintergrund, dass die Anzahl der Wohnungen durch die beantragten Maßnahmen sich nicht verändert, wird hier kein Anpassungsverlangen gesehen.

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 16.1. für das Erweitern eines 4 geschossigen Gebäudes um ein Staffelgeschoss in der zweigeschossigen Ausweisung (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude-Rotherbaum)

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Durch die geplanten Änderungen wird das Gebäude hinsichtlich seiner Kubatur und Gestaltung erheblich beeinträchtigt, so dass die städtebauliche Einfügung als nicht gegeben angesehen wird.

Die geplante Staffel fügt sich in ihrer Höhe und gestalterischen Ausprägung der Dachzone nicht in die erhaltenswerte Eigenart der Umgebung ein. Die städtebauliche Gestalt des Gebietes wird durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt.

Zudem stehen der geplanten Maßnahme Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Durch den geplanten Umbau wird das Dach zwar im Firstbereich in der Höhe reduziert, rückt aber dem Denkmal deutlich näher und wird in den zum Denkmal ausgerichteten Teilen sogar höher. Die Maßnahme führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals und wird daher auch aus Denkmalschutzgründen abgelehnt.

- 16.2. für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche (hier: GRZ II = 0,30 + 0,15) von 0,45 um 0,15 auf 0,60 (§ 11 BPVO).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil das Grundstück dadurch ohne jegliche Kompensation in einem nicht vertretbaren Ausmaß versiegelt wird.

Eine Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage dieser Dimension zum Alsterufer berücksichtigt darüber hinaus nicht den Schutz des Alstervorlandes.

17. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 17.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,14 m um bis zu ca. 4,71 m auf bis zu ca. 1,43 m/das Unterschreiten der erforderlichen Mindestabstandsflächentiefe von 2,5 m um ca. 1,07 m auf ca. 1,43 m zum Flurstück 1140 durch die Errichtung eines Staffelgeschosses (§ 6 Abs. 5 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Schutzziele des § 6 HBauO sind beeinträchtigt. Darüber hinaus stehen der beantragten Maßnahme, die diese Abweichungstatbestände auslösen, städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Gründe entgegen.

- 17.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,33 m um bis zu ca. 4,8 m auf bis zu ca. 1,53 m/ das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 2,5 m um ca. 0,97 m auf ca. 1,53 m zum Flurstück 1143 durch die Errichtung eines Staffelgeschosses (§ 6 Abs. 5 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Schutzziele des § 6 HBauO sind beeinträchtigt. Darüber hinaus stehen der beantragten Maßnahme, die diese Abweichungstatbestände auslösen, städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Gründe entgegen.

**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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH