



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Kerngebiet -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/WBZ2/00446/2018
Hamburg, den 25. Mai 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	12.02.2018
Belegenheiten	###
Baublock	312-007
Flurstück	00617 in der Gemarkung: Rotherbaum

Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Staffelgeschoss

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rotherbaum 15

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WAg zwingend IV + STG - Geh- und Leitungsrechte
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968



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

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

0 / 3 Grundriss / Staffelgeschoss - Bestand, Planung
0 / 12 Ansicht Straßenseite

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es zulässig oder besteht die Aussicht auf eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes Rotherbaum 15 das Bestandsgebäude Milchstraße 3-4 bebaut mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss um ein weiteres Staffelgeschoss- bei Einhaltung der 66 % Regelung- aufzustocken?**

Nein, die Genehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss durch die Errichtung eines Staffelgeschosses bei einer zwingend 4 geschossigen Ausweisung plus Staffelgeschoss.

Begründung

siehe unten

- 2.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen (zum Flurstück 615) (§ 22 BauNVO)

Begründung

siehe unten

- 2.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen (zum Flurstück 620) (§ 22 BauNVO)

Begründung

siehe unten

Begründung

Die Befreiungen unter Ziffer 2.1 - 2.3 werden nicht erteilt, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die bauliche Erweiterung fügt sich städtebaulich nicht ein und stört die Eigenart des Gebiets. Schon im Bestand nutzt das Wohngebäude die zwingend festgesetzte Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss aus. Das Bestandsgebäude grenzt östlich geschlossen an ein 2-geschossiges Baudenkmal. Für das Baudenkmal ist die Aufstockung nicht verträglich und von Osten betrachtet für eine wesentliche Beeinträchtigung, da die Brandwand zum Denkmal immer höher wird. Von dieser Richtung ist dies auch weit einsehbar. Auch wird das rückwärtige Gebäude des Denkmalensembles schlechter belichtet sein. Der Umgebungsschutz ist hier nicht gewahrt. Eine Genehmigung nach § 173 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse