



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00157/2023
Hamburg, den 4. März 2024

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	23.01.2023
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	314-027
Flurstücke	123 in der Gemarkung: Harvestehude

Aufstockung des vorhandenen Anbaus und Errichtung eines Staffelgeschosses, sowie Errichtung Autolift (1WE)

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

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen: W3g

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

38 / 27 Lageplan v. 05.10.2023 mit Grüneintragung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Genehmigung für eine zweigeschossige Aufstockung des vorhandenen hofseitigen Anbaus in Aussicht gestellt werden?**

Nein, siehe Befreiungen unter Ziffer 4.1 – 4.3.

Die Genehmigung nach § 172 BauGB (städtebaulich ErhVO) **wird nicht in Aussicht gestellt.**

Siehe auch Antwort zu Frage 2. Die Aufstockung des hofseitigen Anbaus hängt untrennbar mit der Aufstockung Staffelgeschoss zusammen, da sich das Staffelgeschoss darauf gründet.

2. **Kann eine Genehmigung für die Aufstockung des Mehrfamilienhauses in Form eines Staffelgeschosses, wie dargestellt, in Aussicht gestellt werden?**

Nein, siehe Befreiungen unter Ziffer 4.1 – 4.3.

Die Genehmigung nach § 172 BauGB (städtebaulich ErhVO) **wird nicht in Aussicht gestellt.**

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude. In diesem Gebiet bedürfen der Abbruch, die Änderung, Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Genehmigung. Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets durch den Schutz vor stadtbildschädigenden Veränderungen (milieuunverträgliche Intensivierung der Nutzung, Umgestaltung etc.) und die Sicherung prägender Gebäude.

Das Grundstück liegt im gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiet Harvestehude in sehr prominenter Lage. Das Eckgrundstück verfügt über die Besonderheit zwei Straßenansichten und zwei Vorgartenzonen zu haben, eine zur Hochallee und eine zur Innocentiastraße.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein eindeutig schützenswertes Etagenwohnhaus aus der Zeit der Jahrhundertwende. Die aufwendig gestaltete Fassadengestaltung schließt nach oben durch eine deutlich formulierte Attikaform in Form eines hohen schmuckvollen Attikabandes (Balustrade) und einem dahinter

verschwindenden sehr flach geneigten Dach ab. Dieser ruhige Abschluss entspricht der historischen Auffassung eines in sich ruhenden, organischen Baukörpers. Die beantragte bauliche Erweiterung durch ein über diesem Abschluss liegendes Staffelgeschoss fügt sich aus stadtplanerischer Sicht nicht in die das Ortsbild prägenden Nachbarschaft ein wirkt fremd.

Durch die dargestellte Überfahrt würde mind. ein PKW Stellplatz entfallen, die Überfahrt befindet sich im Wurzelraum eines Straßenbaumstandortes, der Schutzbereich beträgt Kronentraufe zuzüglich 1,50m. Die Überfahrt zur Feuerwehraufstellfläche bzw. dem Parklift wurde nicht mit dem Management des öffentlichen Raums und der Polizei abgestimmt. Zudem wurden die Schleppkurven nicht dargestellt. In der Folge kann der 2. Rettungsweg aus dem Staffelgeschoß nicht nachgewiesen werden.

3. **Kann eine Genehmigung für einen Autolift zum Abstellen von zwei PKW auf dem vorderen Grundstücksbereich, mit Erschließung von der Innocentiastraße aus, in Aussicht gestellt werden?**

Nein, zwei PKW sind **nicht möglich**, die Erschließung von der Innocentiastraße aus, an der dargestellten Position, ist aufgrund des Straßenbaums **nicht möglich**.

Durch die dargestellte Überfahrt würde mind. ein PKW Stellplatz entfallen, die Überfahrt befindet sich im Wurzelraum eines Straßenbaumstandortes, der Schutzbereich beträgt Kronentraufe zuzüglich 1,50m. Die Überfahrt zur dem Parklift wurde nicht mit dem Management des öffentlichen Raums und der Polizei abgestimmt. Zudem wurden die Schleppkurven nicht dargestellt.

Der Parklift kann, wie dargestellt, für **ein PKW zugelassen werden**. Der Parklift muss begrünt werden und es darf sich darauf kein Stellplatz befinden. Die Ortstypische Einfriedung ist zu rekonstruieren und im Bereich der Auffahrt mit einer Toranlage im selben Stil zu schließen. Alle Aufstellflächen der Feuerwehr sind in Schotterrasen herzustellen.

Die Grube des Autolifts ist mit einem senkrechten Verbau (verlorene Holzschalung) am Kronenrand der Linde zu errichten. Störende Äste des Baumes sind im Arbeitsverlauf schonend zur Seite zu binden. Die Zustimmung für diese Maßnahme der Dienststelle Management des öffentlichen Raums, Fachamt Stadtgrün ist dem Bauantrag beizufügen.

Die Rodung der Hecke auf ca. 4m Breite an dargestellter Lage wird in Aussicht gestellt. Dazu ist im Bauantragsverfahren ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zu stellen. Die Hecke ist mit einer Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen und die Neupflanzung in den Plänen darzustellen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **erteilt**

- 4.1. für den Verzicht auf die textliche Festsetzung im Baustufenplan, dass Vor- und Hintergärten zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Bedingung

Der Deckel des Parklifts ist zu begrünen und darf nicht als PKW-Stellplatz genutzt werden. Die Ortstypische Einfriedung ist zu rekonstruieren und im Bereich der Auffahrt mit einer Toranlage im selben Stil zu schließen. Alle Aufstellflächen der Feuerwehr sind in Schotterrasen herzustellen.

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 Zahl der Geschosse um 1 Voll- und ein Staffelgeschoss bei einer 3 geschossigen Ausweisung wobei im Bestand 4 Vollgeschosse vorhanden sind (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sich die Aufstockung des Bestandsgebäudes städtebaulich nicht einfügt.

- 5.2. für das Abweichen von der vorgeschriebenen Bauweise "geschlossen" im Bereich der Aufstockung zum Flurstück 1196 (§11 BPVO)

Begründung

Siehe Begründung zu 5.1.

- 5.3. für das Abweichen von der vorgeschriebenen Bauweise "geschlossen" im Bereich der Aufstockung zum Flurstück 1194 (§11 BPVO)

Begründung

Siehe Begründung zu 5.1.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO **nicht zugelassen**

- 6.1. das Unterschreiten des Mindestabstands von 2,50m um 2,50m durch den Balkon im rückwärtigen Bereich zum Flurstück 1196 (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil die Schutzziele Licht, Luft und Sozialabstand nicht erfüllt sind. Insgesamt ist die Bebauung in der Blockrandecke zu dicht.

- 6.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 3,14 m auf einer Breite von 3,53 m durch das Balkongeländer auf das Gebäude auf Flurstück 1194 (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Siehe Begründung zu 6.1.

- 6.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,69 m um 3,14 m durch das Balkongeländer auf das Grundstück auf einer Breite von 0,84 m auf Flurstück 1194 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Siehe Begründung zu 6.1.

- 6.4. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,53 m um 2,17 m durch die Aufstockung auf Flurstück 1196 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Siehe Begründung zu 6.1.

- 6.5. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 2,17 m auf einer Breite von 0,20 m durch das Gebäude auf das Gebäude auf Flurstück 1196 (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Siehe Begründung zu 6.1.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH