



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/WBZ2/00729/2023

Hamburg, den 14. November 2023

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.04.2023

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

303-002
645 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss mit Errichtung von 3 WE

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 Eimsbüttel / Hoheluft-West

mit den Festsetzungen: W 4 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'
- die beigefügten Vorlagen Nummer

104 / 6 Straßenansicht, M.: 1:100, Stand 03.03.2023 mit Grüneintragung
104 / 11 Systemschnitt, M.: 1:100, Stand 09.05.2023
104 / 12 Lageplan, M.: 1:200, Stand 09.05.2023 mit Grüneintragung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine entsprechende Abweichung vom Baustufenplan bezüglich der Vorgabe einer 4-geschossigen Bebauung möglich?**

Ja, die Abweichung vom Baustufenplan bezüglich der Vorgabe einer 4-geschossigen Bebauung ist möglich. Siehe erteilte Befreiung unter Ziffer

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässigen 4 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss (§ 11 BPVO).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen statt geschlossen durch das Errichten der Dachterrasse zum Flurstück 1467 (§11 BPVO).

Begründung

Eine Umplanung ist im Folgeverfahren erforderlich da das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO hier Anwendung findet (s.a. bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 4.1.).

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 4.1. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m durch das Errichten einer Dachterrasse zu den Flurstücken 1467 und 1576 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Dachterrassen müssen grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 2,50 m zum Nachbarn einhalten (s.a. VG Hamburg-Beschluss 7 E 3999/14 v. 19. März 2015, S. 8, 2. Abs.), ferner findet hier das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO Anwendung.

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: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH