



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02550/2020
Hamburg, den 30. Juni 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.12.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

113-007
1260 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Aufstockung durch ein Dachgeschoss und Ergänzung eines Aufzugs

VORBESCHEID

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08.00 - 15.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09.00 - 17.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan St. Georg 26

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WB g, IV, (W) über I, Baulinien, Baugrenzen, Erhaltungsbereich
dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 25 Flurkartenauszug / Buch / M 1:1000 / v. 29.09.2020
0 / 31 Ansicht / Straßenabw. Koppel / M 1:100 / v. 05/2021
0 / 32 Ansicht / Straßenabw. Schmilinskystr. / M 1:100 / v. 05/2021

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Aufstockung um ein Vollgeschoss bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe Befreiung unter 4.1.

2. **Sind die Abstandsflächenüberschreitungen zu den Straßen bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Zu den Abstandsflächenüberschreitungen besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Planung schon planungsrechtlich nicht zulässig ist. Siehe auch Abweichungstatbestände unter 5.1. bis 5.3.

3. **Ist der Einbau des dargestellten Aufzugs hinsichtlich der Anordnung als Grenzbebauung zum Nachbarn Schmilinskystraße 22 möglich?**

Der Einbau eines Aufzugs stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar, die in der Folge von nicht unerheblichen Mieterhöhungen und Betriebskostenerhöhungen zu einer Verdrängung und somit zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen kann. Dies steht den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg grundsätzlich entgegen.

Im vorliegenden Fall sind zudem umfangreiche Eingriffe in die Bestandswohnung im 4. OG erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Eingriffe und Grundrissänderungen auch in den nicht dargestellten Wohnungen in den darunterliegenden Geschossen erforderlich sind. Auch die mit der eigentlichen Maßnahme verbundenen Grundrissänderungen führen zu einer Veränderung des Wohnungsangebots im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg, die in der Folge eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann.

Aus diesen Gründen kann auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Ziele zur Errichtung von Aufzügen und zur Barrierefreiheit die Genehmigung nach der Sozialen Erhaltungsverordnung für den Einbau des Aufzugs in der dargestellten Planung nicht in Aussicht gestellt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für die Überschreitung der im B-Plan St. Georg 26 festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwingend 4 um 1 weiteres Vollgeschoss und somit dann um insgesamt 2 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse.

Begründung

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

Die Belegenheit liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Georg 26 vom 27.06.1984 und damit auch im Erhaltungsbereich nach § 39 BauGB. Es gilt die Gebietsausweisung WBg mit zwingend 4 Vollgeschossen. Die Baugrenzen liegen außerhalb des Grundstückes, was daher zu keiner diesbezüglichen Begrenzung der Bebaubarkeit führt. Im Bestand sind derzeit 5 Vollgeschosse (EG - 4.OG) vorhanden. Es gilt außerdem die Soziale ErhaltungsVO St. Georg.

Das in Rede stehende Gebäude bildet bereits ohne Aufstockung einen Hochpunkt in der zu betrachtenden näheren Umgebung und fügt sich mit einem zusätzlichen Vollgeschoss städtebaulich erst recht nicht ein.

Der Bebauungsplan St. Georg 26 soll zwar die Möglichkeit bieten, das innerstädtische Wohnen zu erweitern und zu stützen, dies jedoch im bestehenden städtebaulichen Rahmen der charakteristischen Blockrandbebauung, überwiegend aus dem 19. Jahrhundert. Dieser Maßstab wird durch die Planung gesprengt.

Das vom Antragsteller herangezogene Argument des Gleichbehandlungsanspruchs im Vergleich zu den gegenüberliegenden Nachbargebäuden trägt nicht, da die genannten Gebäude nicht im gleichen Baublock liegen und nicht mehr die nähere Umgebung des Baugrundstückes bilden und zudem im Geltungsbereich eines anderen Bauleitplans liegen.

Auch aus der Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg ist diese Planung nicht genehmigungsfähig, da der Eingriff in die Bestandswohnungen zu gravierend ist.

Weitere Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Zu folgenden bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO besteht kein Sachbescheidungsinteresse
- 5.1. für das Überschreiten der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Abstandsfläche vor der straßenseitigen Außenwand zur Koppel um ca. 5,0m sowie das zusätzliche Überschreiten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze um 1,7m bzw. 2,8m im Bereich der nicht privilegierten Gauen.
- 5.2. für das Überschreiten der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Abstandsfläche vor der straßenseitigen Außenwand zur Schmilinskystraße um ca. 1,15m.

- 5.3. für das Überschreiten der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Abstandsfläche vor der straßenseitigen Außenwand mit Eckgaube zur Schmilinskystraße/Ecke Koppel um ca. 4,3m - 0,50m.

Begründung

Zu den Abweichungen unter 5.1.-5.3. besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Planung schon planungsrechtlich nicht zulässig ist.

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: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH