



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung 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/WBZ2/01269/2020
Hamburg, den 7. Juli 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.05.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

301-007
2236 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Treppen-Durchbruch zwischen 1.OG und EG und damit Zusammenlegung zweier Wohneinheiten

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

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße - Lastropsweg'

mit den Festsetzungen: nach § 172 BauGB

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd

- die beigelegten Vorlagen Nummer

4 / 2 Grundriss EG
4 / 3 Grundriss 1.OG

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird die interne Treppenverbindung genehmigt?

Nein.

Die geplante Wohnungszusammenlegung und Grundrissänderung würde zu einer nicht gebietstypischen Wohnungsgröße führen. Eine Zusammenlegung kann eine Bewegung in Gang setzen, welche die mit der sozialen Erhaltungsverordnung verfolgten Zwecke negativ beeinflussen kann.

Siehe hierzu die Begründung zur Sozialen Erhaltungsverordnung unter Ziffer 5.

Denkmalrechtlich ist die interne Treppenverbindung zwischen EG und 1. OG genehmigungsfähig. Der Einbau einer neuen Holzterrasse ist möglich. Um die Struktur der Räume nicht wesentlich zu ändern, darf die Terrasse nicht eingehaust (Abtrennung durch Trockenbau) werden.

2. Wird der Einbau einer Fenstertür in der Nordfassade des EG in Breite des vorhandenen Fensters genehmigt?

Nein.

Denkmalrechtlich ist der Einbau einer Fenstertür in der Nordfassade des EG in Breite des vorhandenen Fensters nicht genehmigungsfähig. Ein Abbruch der Brüstung ist nicht möglich. Aufgrund der Symmetrie der rückwärtigen Fassade ist ein einseitiger Durchbruch nicht möglich. Die Einsichtigkeit spielt im Denkmalschutz keine Rolle. Vielmehr ist die Gliederung der rückwärtigen Fassaden in ihrer Einfachheit geschützt.

Städtebaulich ist der Einbau einer Fenstertür in der Nordfassade des EG in Breite des vorhandenen Fensters genehmigungsfähig. Die Wohnung im Erdgeschoss links verfügt bislang über keinen Zugang zum Innenhof.

Siehe hierzu die Begründung zur Städtebaulichen Erhaltungsverordnung unter Ziffer 4.

3. Ist die vorgesehene Ergänzung eines Treppenabgangs vom Bestandsbalkon als Stahl-Spindeltreppe genehmigungsfähig?

Nein.

Denkmalrechtlich ist die vorgesehene Ergänzung eines Treppenabgangs vom Bestandsbalkon als Spindeltreppe nicht genehmigungsfähig. Vorgeständerte Balkone werden bei Abhängigkeit der Bestandsbalkone in einfacher Form vom Denkmalamt genehmigt, sofern sie den „Fußabdruck“ der historischen Balkonanlagen wiederspiegeln und sich auf der Fassade räumlich und optisch zurücknehmen. Zusätzliche Anbauten an die Balkonanlagen sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig, da sie die Ansicht und ursprüngliche Nutzungsabsicht verändern.

Städtebaulich ist die vorgesehene Ergänzung eines Treppenabgangs vom Bestandsbalkon als Spindeltreppe auch nicht genehmigungsfähig. Die Spindeltreppe fügt sich städtebaulich nicht ein und widerspricht den Zielsetzungen der Erhaltungsverordnung. Durch die Spindeltreppe würde ein neuer Bauteil-Typus in den geschützten Innenhofbereich Einzug halten und somit fremdkörperartig wirken. Hausgärten sollten grundsätzlich gärtnerisch angelegt werden und weitestgehend von Bauteilen und Wegeführungen freigehalten werden. Ferner besteht keine Notwendigkeit zur Errichtung einer Spindeltreppe, da diese nur dazu dient einen weiteren Zugang zum Hof über den Balkon des 1. OG zu erschließen.

Siehe hierzu die Begründung zur Städtebaulichen Erhaltungsverordnung unter Ziffer 4.

4. Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße – Lastropsweg“. Gemäß der „Gestalterischen Rahmenbedingungen für das Bauen im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB“ sind Veränderungen baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Eine Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründung

Die Errichtung einer Spindeltreppe sieht das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung kritisch, da sich diese städtebaulich nicht einfügt und den Zielsetzungen der Erhaltungsverordnung widerspricht. Durch die Spindeltreppe würde ein neuer Bauteil-Typus in den geschützten Innenhofbereich Einzug halten und somit fremdkörperartig wirken. Hausgärten sollten grundsätzlich gärtnerisch gestaltet werden und weitestgehend von Bauteilen und Wegeführungen freigehalten werden. Ferner besteht keine Notwendigkeit zur Errichtung einer Spindeltreppe, da

diese nur dazu dient einen weiteren Zugang zum Hof über den Balkon des 1. OG zu erschließen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat keine Bedenken gegen den Einbau einer Tür anstatt eines Fensters im EG links (Kinderzimmer). Die Wohnung im Erdgeschoss links verfügt bislang über keinen Zugang zum Innenhof.

5. Soziale Erhaltungsverordnung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“ nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 17.04.2018. Städtebauliches Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehalts bei Anträgen auf Rückbau, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude zu sichern.

Eine Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründung

Der Antrag zeigt eine Wohnungszusammenlegung, bei der das 1. OG mit dem EG anhand einer Treppe und eines Deckendurchbruchs zusammengelegt werden soll. Durch den Zusammenschluss wird aus zwei Wohnungen (48m² + 55m²) eine Wohnung von 103m² entstehen. Die geplante Wohnungszusammenlegung und Grundrissänderung würde zu einer nicht gebietstypischen Wohnungsgröße führen. Eine Zusammenlegung kann eine Bewegung in Gang setzen, welche die mit der Verordnung verfolgten Zwecke negativ beeinflussen kann. Der Versagungsgrund aus § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB liegt vor, wenn ein Vorhaben geeignet ist, die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen, und wenn eine solche Verdrängung aus den besonderen städtebaulichen Gründen nachteilige Folgen haben würde. Da das Ziel der Erhaltungsverordnung die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet ist, ist es für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung nicht entscheiden, ob durch die konkrete Maßnahme die davon betroffenen Bewohner tatsächlich verdrängt werden. Es reicht vielmehr aus, wenn die Baumaßnahme generell geeignet ist, eine solche Verdrängungsgefahr auszulösen. Die Maßnahme der Grundrissveränderung ist aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich zieht.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist gefährdet. Der Antrag läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung entgegen.

Hinweis

Die Belange des Bauordnungsrechts sind nicht Bestandteil dieses Vorbescheides und werden in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft.

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

Transparenz in HH

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