



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/03692/2021
Hamburg, den 10. Mai 2022

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 11.10.2021

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 423-006
Flurstücke 13 in der Gemarkung: Barmbek

Modernisierung von Mehrfamilienhäusern

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung "Barmbek-Süd" nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in Kraft seit dem 12.12.2020. Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Geltungsbereich der Verordnung durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude, sowie bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern. Beantragt sind bauliche Änderungen, für die eine Genehmigung nach § 173 BauGB erforderlich ist.

Vorgesehen sind die Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachdämmung, Austausch der Fenster, Wärmedämmung der Hoffassade, Erneuerung der rückwärtigen Balkone durch Vorstellbalkone, diese mit einer Spindeltreppe als zweiter Rettungsweg für die nur hofseitig ausgerichteten Wohnungen versehen. Es handelt sich um die Änderungen einer baulichen Anlage i. S. des §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB.

Die Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass keine Planungen vorliegen, die der Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung widersprechen. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist durch die Maßnahme nicht gefährdet. Das Vorhaben löst keine negative Vorbildwirkung für das Ordnungsgebiet aus.

Die neuen Balkone sind mit einer etwas größeren Fläche als vorher geplant, die jedoch mit 3,7 m² unter dem gebietstypischen Maß von 4,4 m² liegt und somit dem Gebietsstandard in Barmbek-Süd gemäß Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt entspricht.

Die Voraussetzung, dass sich die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht auf die Miethöhe der bestehenden Mietverhältnisse auswirken werden und keine Umlegung auf die Mieten erfolgt, wurde seitens der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG mit Schreiben vom 10.03.2022 (Schriftstück 31/S31) bestätigt. Zudem wurde in dem Schreiben zugesagt, vor Durchführung der beantragten Maßnahme alle Genossenschaftsmitglieder im Gebäude darüber schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Barmbek-Süd 26
mit den Festsetzungen: WA IV g, Baugrenze 10 m
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Jarrestadt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

31 / 24 a	AlterTeichwegDamerowswegReyesweg_InstandhaltungKonzept_GrundrissEG_2022Februar
31 / 25 a	AlterTeichwegDamerowswegReyesweg_InstandhaltungKonzept_Grundriss1OG_2022Februar
31 / 26 a	AlterTeichwegDamerowswegReyesweg_InstandhaltungKonzept_Grundriss2OG_2022Februar
31 / 27 a	AlterTeichwegDamerowswegReyesweg_InstandhaltungKonzept_Grundriss3OG_2022Februar
31 / 28 a	AlterTeichwegDamerowswegReyesweg_InstandhaltungKonzept_GrundrissDG_2022Februar
31 / 29 a	Damerowsweg19-21_SchreibenHBH_20220310

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 4,10 m mit der Spindeltreppe. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.2. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 2,10 m mit dem Balkon. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für das Herstellen eines zweiten Rettungsweges der nicht direkt ins Freie führt.(§ 31 Abs. 1 HBauO)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH