



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02707/2020
Hamburg, den 27. April 2021

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	21.09.2020
Belegenheit	###
Baublock	316-002
Flurstück	1607 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung eines Bestandgebäudes

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).



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 Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7

mit den Festsetzungen: -MK IVg Baugrenze 12 m u.MK Ig 10 m zwingend-
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die beigefügten Vorlagen Nummer

122 / 8 Flurkartenauszug / Karte
122 / 9 Lageplan
122 / 15 Längsschnitt 01
122 / 27 Ansicht Nord-Ost
122 / 28 Ansicht Süd-West

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen 122/9, 122/15, 122/27 und 122/28.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Befreiung auf Verzicht der geforderten Abstellfläche für Kinderwagen/ Rollstühle stattgegeben werden?**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Nr. 14.1.
2. **Kann der Befreiung auf Verzicht der geforderten Fläche für Abstellräume stattgegeben werden?**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Nr. 14.2.
3. **Sind die Kleinstapartments wie im Grundriss dargestellt zulässig?**

Ja, siehe planungsrechtliche Ausnahme unter Nr. 12.1.
4. **Ist die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze in der dargestellten (oder ähnlichen) Form genehmigungsfähig?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung unter Nr. 11.3.
5. **Sollte einer der Nachbarn der rückseitigen Überschreitung der Baugrenze nicht zustimmen, kann die Überschreitung mit einem nachbarschützenden, seitlichen Mindestabstand von 2,50 m dennoch umgesetzt werden?**

Sollte die Nachbarzustimmung für die Unterschreitung der Abstandsfläche gemäß § 6 HBauO nicht einzuholen sein, muss die erforderliche Abstandsfläche gemäß § 6 HBauO eingehalten werden bzw. der Abstand zur Grenze entsprechend dem Abstand der Gebäude Hoheluftchaussee 99 und 105 gespiegelt werden.

6. **Ist der Umbau des ehemaligen Treppenaufgang zu einer Terrasse im 1.OG - angrenzend an die Hoheluftchaussee 99 wie im Grundriss angedacht - ohne nachbarschaftsrechtliche Zustimmung genehmigungsfähig?**

Nein, die Errichtung einer Terrasse an der Grundstücksgrenze ist nur in dem Bereich möglich, in dem bereits an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück ebenfalls eine Terrasse zugelassen wurde.

7. **Ist die geplante Kubatur des Gebäudes, auch in Anbetracht des Bestandsschutzes genehmigungsfähig?**

Die geplante Kubatur des Gebäudes ist grundsätzlich vorstellbar. Das Vortreten von Balkonen (1.OG-4.OG) vor die vordere Bauline wird nicht zugelassen (Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO). Aufgrund der erforderlichen Nachbarzustimmungen können weitere Anpassungen notwendig werden.

8. **Kann der Überschreitung der Vollgeschossigkeit durch die geplante Aufstockung zugestimmt werden?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiungen unter Nr. 11.1. und 11.2.

9. **Werden weitere Abweichungen oder Befreiungen vom Bauplanungsrecht benötigt?**

Die durch die eingereichte Planung erkennbaren planungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen wurden im Verfahren nachgefordert.

10. **Könnte in den oberen Geschossen als Alternative zur Wohnnutzung der Nutzung als Boardinghouse (gewerblich) zugestimmt werden?**

Die Errichtung eines Boardinghouses im Kerngebiet ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine tatsächliche Prüfung im Einzelfall kann aufgrund der hier eingereichten Bauvorlagen jedoch nicht erfolgen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

11.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse im Bereich der Festsetzung MK "zwingend" IV g (§23 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7)

11.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss im Bereich der Festsetzung MK "zwingend" I g (§23 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7)

11.3. für das Überschreiten der süd-westlichen Baugrenze aus dem MK "zwingend" IV-Bereich in den MK "zwingend" I-Bereich durch das 6-geschossige

Hauptgebäude um 1,50 m und zusätzlich um 2,00 m durch Terrassen (2.OG) und Balkone (3.OG-5.OG)
(§23 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7).

12. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 12.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet
hier: für das Zulassen von Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7)

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 13.1. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m zum Flurstück Nr. 3697/ Hoheluftchaussee 105 in den Bereichen wo von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abgewichen wird und der Nachbar selbst nicht grenzständig gebaut hat (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Die erforderliche Nachbarzustimmung gemäß § 71 Abs. 2 HBauO ist im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

- 13.2. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m zum Flurstück Nr. 3689/ Hoheluftchaussee 99 in den Bereichen wo von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abgewichen wird und der Nachbar selbst nicht grenzständig gebaut hat (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Die erforderliche Nachbarzustimmung gemäß § 71 Abs. 2 HBauO ist im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 14.1. für den Verzicht auf die Herstellung von Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel gemäß § 45 Abs. 2 HBauO

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da das Schutzziel von § 45 Abs. 2 HBauO durch die vorliegende Planung nicht erreicht wird. Gleichzeitig ist durch eine Anpassung der Planung die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen möglich. Planerische Zwänge aufgrund der Grundstückssituation oder der Bestandssituation können nicht angeführt werden.

- 14.2. für den Verzicht auf die Herstellung von Abstellräumen für die Wohnungen gemäß § 45 Abs. 2 HBauO

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da das Schutzziel von § 45 Abs. 2 HBauO durch die vorliegende Planung nicht erreicht wird. Gleichzeitig ist durch eine Anpassung der Planung die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen möglich. Planerische Zwänge aufgrund der Grundstückssituation oder der Bestandssituation können nicht angeführt werden.

- 14.3. für den Verzicht auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses gemäß § 52 HBauO

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da das Schutzziel von § 52 HBauO durch die vorliegende Planung nicht erreicht wird. Der Einbau eines ohnehin neuen notwendigen Treppenraums eröffnet die Möglichkeit, in diesem Zuge ebenfalls einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung einzubauen.

- 14.4. für den Verzicht auf die Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird in der beantragten Form nicht erteilt, einem Verzicht auf Kinderspielflächen wird nicht zugestimmt. Inwiefern aufgrund der Grundstückssituation einer reduzierten Kinderspielfläche bei gleichzeitig höherwertiger Ausstattung zugestimmt werden kann, kann nur für einen neuen entsprechend formulierten Abweichungsantrag mit einer angepassten Planung entschieden werden.

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

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: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH