



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/WBZ2/01294/2022
Hamburg, den 6. Oktober 2023

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.05.2022

303-006
1901 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Umnutzung Wohn- bzw. Gewerbeflächen

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Eimsbüttel / Hoheluft-West



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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

-W 4 g-
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 beigelegten Vorlagen Nummer

104 / 2 Flurkartenauszug
104 / 3 Lageplan
104 / 14 Ansicht Ost - West neu

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Anzahl der Vollgeschosse VI + Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) genehmigungsfähig?**

Ja, die geplante Anzahl der Vollgeschosse VI + Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) ist genehmigungsfähig.
Siehe erteilte Befreiung unter Ziffer 6.1.

2. **Ist die geplante Aufstockung in der angegebenen Höhe genehmigungsfähig?**

Ja, die geplante Aufstockung in der angegebenen Höhe ist genehmigungsfähig.
Das Vorhaben nimmt die Trauf- und Firstlinien des ortsbildprägenden Nachbargebäude Osterstraße 175 auf. Das Nachbargebäude Osterstraße 175 ist erkennbar ein gründerzeitlicher Altbau mit einer höheren Deckenhöhe als die von modernen Wohngebäuden. Um ein einheitliches Straßenbild herbeizuführen, ist die Gebäudehöhe an das ortsbildprägende Nachbargebäude Osterstraße 175 und nicht an das nicht ortsbildprägende Nachbargebäude Osterstraße 171 angepasst.
Siehe erteilte Befreiung unter Ziffer 6.1.

3. **Ist eine künftige Nutzung mit 3 Wohngeschossen und 3 Hotelgeschossen (unter Beibehaltung der Gastronomienutzung im EG) grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Ja, eine künftige Nutzung mit 3 Wohngeschossen und 3 Hotelgeschossen (unter Beibehaltung der Gastronomienutzung im EG) ist grundsätzlich genehmigungsfähig.
Die Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Wohngebiet nach § 10 BPVO ist planungsrechtlich zulässig.

4. **Wird dem beiliegenden Stellplatznachweis zugestimmt, unter Bezugnahme auf die behördliche Aktenlage ohne erneute PKW-Stellplatz-Ablöseforderungen?**

Ja, die abgelösten Stellplätze können gegengerechnet werden.

5. **Ist die geplante Erstellung des Ersatzwohnraumes gemäß sozialer Erhaltungsverordnung zulässig?**

Nein, die geplante Erstellung des Ersatzwohnraumes gemäß sozialer Erhaltungsverordnung ist nicht zulässig.
Siehe Beurteilung nach § 172 BauGB unter Ziffer 9.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässigen 4 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse, sowie einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss (§ 11 BPVO).
 - 6.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen statt offen durch die Errichtung des 5. OG, sowie des Daches zum Flurstück 1900 (§ 11 BPVO).
7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 7.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 1,00 m auf 1,50 m, sowie für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,28 m um 4,78 m auf 1,50 m durch die Errichtung der Balkone zum Flurstück 1830 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Die Nachbarzustimmung des betroffenen Flurstücks 1830 ist erforderlich.

- 7.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,28 m um 1,68 m auf 4,60 m durch die Errichtung der Balkone zum Flurstück 1900 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Die Nachbarzustimmung des betroffenen Flurstücks 1900 ist erforderlich.

- 7.3. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 1,00 m auf 1,50 m durch das Errichten des 5. OG und des DG, sowie das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von ca. 7,80 m um 6,34 m auf 1,50 m zum Flurstück 1900 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Die Nachbarzustimmung des betroffenen Flurstücks 1900 ist erforderlich.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 8.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m durch das Errichten einer Dachterrasse zum Flurstück 1830 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Dachterrassen müssen grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 2,50 m zum Nachbarn einhalten.

9. Beurteilung nach § 172 BauGB / städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnung

Es wird empfohlen vor Antragstellung Gespräche mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung zu führen, da die Genehmigungsfähigkeit anhand der vorliegenden Planung im Hinblick auf die „Gestalterischen Rahmenbedingungen für das Bauen im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB“ nicht vorliegt sowie den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnung widerspricht.

Aus den vorliegenden Unterlagen kann dem Bauvorhaben wegen der hofseitigen Dachterrasse nicht zugestimmt werden. Diese Dachterrasse soll direkt an der hofseitigen Gebäudekante und an dem Nachbargebäude Osterstraße 171 angrenzen. Damit ist keine geschlossene Bedachung der Hofseite erreicht und die Ziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nicht gewahrt.

Vor Einreichung des Bauantrags ist die Kubatur und die Gestaltung des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Dies umfasst auch die Anschlüsse an die bestehenden Nachbargebäude und ggf. Platzierung einer Dachterrasse.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist gefährdet.

Es fehlen die Grundrisse der bestehenden Wohnungen, um den Sachverhalt näher beurteilen zu können. In den Unterlagen wird nicht erläutert, ob die Wohnungen bewohnt sind oder ob es ein Umzugsmanagement gibt. Aus den vorgelegten Informationen heraus kann keine positive Genehmigung nach § 173 erteilt werden.

Im Zuge der Baumaßnahme soll auch ein privater Personenaufzug errichtet werden, welcher bis zum Dachgeschoss führen soll. Auch wenn der Aufzug wahrscheinlich grundsätzlich für das Hotel gedacht ist, wird es die Wohnnutzungen mit abdecken. Ein privater Personenaufzug entspricht nicht dem gebietstypischen Standard und kann in der vorgelegten Form nicht genehmigt werden. Die Dachgeschosswohnung soll eine Dachterrasse mit einer Fläche von 17,35 m² erhalten. Die bestehende Dachgeschosswohnung verfügt über eine Dachterrasse. Eine Neuerrichtung eines Freisitzes kann nur bis zur gebietstypischen Größe genehmigt werden.

Eine Genehmigung nach § 173 kann nicht erteilt 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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH