



# 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 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02166/2021

Hamburg, den 23. August 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
13.12.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
125-007  
2085 in der Gemarkung: Hamm Marsch

### **Neubau eines 4-geschossigen (inkl. Staffelgeschoss) Mehrfamilienhauses mit insg. 33 Mietwohnungen und Gewerbe im EG**

#### **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).



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 ist

- der Baustufenplan Hamm Nord

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 4 g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

## Beantwortung der Einzelfragen

- 1. Können Sie sich an dieser Stelle eine, wie auf den Zeichnungen dargestellte Aufstockung mit Mietwohnungen vorstellen?**

Grundsätzlich ja.

- 2. Ist ein Neubau mit Gewerbe im Erdgeschoss zulässig und genehmigungsfähig?**

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da zum Gewerbe keine näheren Angaben gemacht worden sind.

- 3. Ist die Nutzung mit Gewerbe, wie bisher, auch für einen Neubau wieder zulässig?**

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da zum Gewerbe keine näheren Angaben gemacht worden sind.

- 4. Werden Sie die Darstellung der westlichen Abstandsfläche des Gebäudes Schurzallee-Nord 4 auf Nachbargrund nach Vorlage einer auf den Zeichnungen jetzt schon angelegten Einverständniserklärung des Nachbarn und entsprechender Baulastbildung im Grundbuch genehmigen?**

Abstandsflächen, die nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, sind per öffentlich-rechtlicher Baulast zu sichern.

- 5. Ist die auf den Zeichnungen formulierte Einverständniserklärung ausreichend formuliert? Wie sollten gegebenenfalls Änderungen lauten?**

Nein. Es ist eine Baulast zu beantragen und vor der Bauaufsichtsbehörde oder einem Notar zu schließen.

- 6. Ist es möglich, die Balkone als privilegierte Bauteile mit 1,50 m Tiefe über die Grundstücksgrenze hinaus zu bauen, wenn Abstandsflächen und die Zustimmung des Nachbarn zur Grenzüberbebauung per Grundbucheintrag vorliegen?**

Grundsätzlich ja, wenn diese per Baulast gesichert werden.

**7. Ist der hier beantragte Baukörper, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme des Wohnungsbauerleichterungs- oder des Baulandmobilisierungsgesetzes, mit einer GRZ-Ziffer von 0,91 genehmigungsfähig?**

Diese Frage kann im jetzigen Planungsstadium noch nicht beantwortet werden, da auch nicht klar ist, wo notwendige Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen nachgewiesen werden.

**8. Können gegebenenfalls Teile der Grundstücksfläche in Form einer Baulast vom Nachbargrundstück 2086 'entliehen' werden?**

Diese Frage kann im jetzigen Planungsstadium noch nicht beantwortet werden, da auch nicht klar ist, wo notwendige Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen nachgewiesen werden.

**9. Können unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots die in der Nordfassade des Nachbarn Schurzallee-Nord 6 befindlichen Badfenster geschlossen werden, wenn ein Belüftungssystem der Nachbarbäder vorgesehen wird?**

Ja, siehe Begründung.

### **Begründung**

Planungsrechtlich ist eine viergeschossige Bebauung an dieser Stelle möglich. Hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots können die Badfenster der Schurzallee-Nord 6 aus Belüftungsgründen aber nicht zugebaut werden. Eine viergeschossige geschlossene Bebauung kann also nur durchgeführt werden, wenn die Belüftung der Bäder z.B. durch Lichtschächte oder durch ein Belüftungssystem im Neubau sichergestellt wird. Da es sich um Bäder handelt, sind Belichtung und Besonnung nicht sicher zu stellen.

Der Neubau schließt in Trauf- und Firsthöhe exakt an das Nachbargebäude an. Begrüßt wird das weitergeführte steile Satteldach. Weiterführung des das Nachbarhaus abschließenden steilen Satteldachs.

Weiter bestehen seitens der Stadt- und Landschaftsplanung keine Bedenken mit Blick auf die grundsätzliche Fassadengestaltung sowie die hofseitig orientierten Balkone und eine Gaststätte im Erdgeschoss.

Mit den gestalterischen Zielen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm gemäß § 172 BauGB nicht vereinbar sind die straßenseitig orientierten Dachgauben. Ortstypisch sind kleine auf Brüstungshöhe ansetzende Gauben, in deren Größe sich der geschlossenen Dachfläche unterordnend.

Auf Basis der oben genannten Hinweise sind mit Blick auf die Zielsetzungen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung die nachfolgend genannten Bedingungen zu beachten:

- Alle Fassaden sind als der Umgebung farblich angepasste Klinkerflächen in Vollstein auszuführen.
- Einbauten im Satteldach sind als sich der geschlossenen Dachfläche in Größe und Gestaltung unterordnende Dachflächenfenster oder Gauben auszuführen. Diese dürfen nur auf Brüstungshöhe angesetzt werden.

- Alle metallischen Bauteile an den Balkonen dürfen nur naturbelassen in verzinktem Stahl oder anthrazitfarben beschichtet ausgeführt werden. Brüstungselemente müssen farblich mit den entsprechenden metallischen Einfassungen harmonisieren.
- Die Planung ist aufgrund der Lage des Vorhabens im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Fraglich ist, wo notwendige Folge- und Nebenanlagen auf dem doch sehr kleinen Grundstück untergebracht werden sollen. Hier hat es eine Teilung gegeben. Dadurch wurden Verhältnisse geschaffen, die der Hamburgischen Bauordnung widersprechen.

### **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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH