



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

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02425/2014
Hamburg, den 12. September 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.06.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

105-020
1486, 1829 in der Gemarkung: Neustadt Süd

Umbau u. Erweiterung des Dachgeschosses eines best. Mehrfamilienhauses zu 2 Wohnungen

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).



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Innenstadt

mit den Festsetzungen: M4
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan Altstadt 47/ Neustadt 49

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt 2 (Ditmar-Koel-Straße)

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

0 / 6	Grundriss / Kellergeschoss
0 / 11	Bau- und Objektbeschreibung
0 / 17	Lageplan v. 04.08.2014, M 1:250
0 / 18	Grundriss Dachgeschoss v. 04.08.2014; M 1:100
0 / 19	Ansicht Straßenfassade v. 04.08.2014; M 1:100
0 / 20	Schnitt AA v 04.08.2014; M 1:100

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die sich aus der Dachgeschossaufstockung ergebende Überschreitung der nach dem Baustufenplan zulässigen vier Vollgeschosse um drei weitere Vollgeschosse zulässig?**

siehe Entscheidung über Befreiungstatbestand

2. **Ist die Abweichung von den, in § 6 HBauO, vorgegebenen Abstandsflächenregelungen zulässig?**

siehe Entscheidung über Abweichungstatbestände

3. **Ist die geplante Anordnung der Feuerwehraufstellfläche trotz Zweigen / Ästen, die teilweise in den hindernisfreien Bereich der Feuerwehraufstellflächen reinragen, zulässig?**

Der zweite Rettungsweg ist so zu gestalten, dass die Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.

4. **Ist der Umbau des Treppenhauskopfes im Zusammenhang mit den geplanten Dachterrassen genehmigungsfähig?**

Nein, der Umbau des Treppenhauskopfes in der geplanten Ausführung ist nicht genehmigungsfähig. siehe auch Entscheidung über Befreiungstatbestand. Die Dachterrassen sowie der Umfang des Treppenhauskopfes werden aufgrund der geplanten Größe nicht zugelassen. Die Ausgestaltung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Abmessungen des Treppenhauskopfes sind zu minimieren.

5. Ist die Ergänzung der Balkone genehmigungsfähig?

Ja, siehe Entscheidung über Abweichungstatbestände.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 6.1. für das Überschreiten der im Baustufenplan Innenstadt festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 4 um 3 Vollgeschosse auf insgesamt 7 Vollgeschosse

Bedingung

Der Treppenhauskopf ist wie im Bestand auf das Mindestmaß zu reduzieren. Die endgültige Gestaltung und Kubatur bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von bis zu 8,20m um 2,20m (§ 6 Abs. 5 HBauO) zur Straßenmitte Wolfgangsweg.
- 7.2. für das Überdecken der hofseitigen Abstandsflächen der Außenwände mit den Abstandsflächen der Bebauung Vorsetzen 39 um bis zu 5,10m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
- 7.3. für das Unterschreiten des erforderlichen Mindestabstandes der Balkonanlage zum Grundstück Wolfgangsweg 9/ 11 um 1,60m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

8. Die Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Umbau und die Erweiterung des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen einschließlich der Herstellung der Balkone wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Nebenbestimmung

Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit der Dachterrassen bleibt jedoch einer weiteren Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Herstellung der Dachterrassen (zusätzlich zu den beantragten Balkonen) führt zu einer Ausstattung, die über dem zeitgemäßen Ausstattungszustand durchschnittlicher Wohnungen im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB liegt. Ob die Ziele der Verordnung durch diese Maßnahme gefährdet werden und nach der Sozialen Erhaltungsverordnung zulässig sind, bleibt einer Prüfung im anschließenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Hinweise

9. 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).
10. Die Dachgauben sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg- Mitte abzustimmen.
11. Von Seiten der Bezirkspolitik ist die Unterbringung von gefördertem bzw. preisreduziertem Wohnraum gewünscht.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse