



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

GZ.: E/WBZ2/01369/2021

Hamburg, den 23. November 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
02.06.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

312-016
562 in der Gemarkung: Rotherbaum

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses (8 WE) mit Kindertagesstätte

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).



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 Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:

- Wohngebiet W 3g -

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

123 / 7 Lageplan
123 / 8 Grundriss

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Rückbau der nicht stadtbildprägenden Gebäude innerhalb des Städtebaulichen Erhaltungsgebietes nach § 172 zulässig?**

Die Bestandsgebäude entwickeln aus stadtplanerischer Sicht keine prägende Wirkung des Ortsbildes, sodass ein Erhalt der Gebäude nicht zwingend ist und einem qualitätsvollen Neubau, der die Anforderungen der ErhaltungsVO erfüllt, nichts entgegensteht.

Die Abbruchmaßnahme wird jedoch in einem Folgeverfahren geprüft und die hierfür erforderliche Genehmigung gem. § 173 BauGB wird in dem vorgenannten Folgeverfahren erteilt.

2. **Sind die geplanten Neubauten gem. dieser Baubeschreibung innerhalb des Städtebaulichen Erhaltungsgebietes nach § 172 zulässig?**

Die Genehmigung gem. § 173 BauGB kann für die vorliegende Neubauplanung noch nicht erteilt werden.

Grundsätzlich ist eine Neubebauung des Grundstücks aus stadtplanerischer Sicht aber vorstellbar. Das Bestandsgebäude entwickelt aus stadtplanerischer Sicht keine prägende Wirkung des Ortsbildes, sodass ein Erhalt der Gebäude nicht zwingend ist und einem qualitätsvollen Neubau, der die Anforderungen der ErhaltungsVO erfüllt, nichts entgegensteht.

Als Leitbild für eine Neubebauung des Grundstücks dient eine zeitgemäße Neuinterpretation der wesentlichen Merkmale der historischen Umgebung in eine moderne Architektursprache. Die Kubatur des Neubaus hat sich unter besonderer Rücksichtnahme auf die schützenswerten Nachbargebäude harmonisch im Baublock einzufügen.

Grundsätzlich zeigt der vorliegende Entwurf in der Höhe eine genehmigungsfähige Kubatur. Die Bautiefe ist jedoch in Verbindung mit dem 4-geschossigen Hofgebäude nicht genehmigungsfähig. Entfällt der Baukörper im Hof, wäre die Tiefe des

straßenseitigen Gebäudekörpers ggf. vorstellbar, jedoch nur unter der Bedingung, dass eine gestalterisch befriedigende Lösung für die Nordansicht der Brandwand gefunden wird.

Die Bauvorlagen stellen einen modellhaften, nur als schematischen Kubus dargestellten Entwurf vor. Die Anschlüsse zu den Nachbargebäuden, die Fassadengestaltung und die Vorgartengestaltung lassen sich noch nicht ablesen, so dass eine abschließende Beurteilung diesbezüglich noch nicht möglich ist.

Die Genehmigung gem. § 172 BauGB kann erst im Folgeverfahren erteilt werden.

Vor Einreichen eines Bauantrages (Folgeverfahren) ist die genaue Fassaden-, Dach-, und Vorgartengestaltung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

3. Wird dem Antrag, die bestehende KiTa-Nutzung mit 75 Kindern, verteilt auf Neu- und Bestandsbau ? wieder einzurichten, zugestimmt?

Da die Anzahl der bereits vorhandenen Plätze durch die Neubaumaßnahme nicht vergrößert werden würde, würden gegen die Wiederherrichtung einer Kita-Nutzung als soziale Einrichtung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die Frage kann jedoch in diesem Verfahren nicht rechtsverbindlich beantwortet werden, da dem Neubau eines Hofgebäudes, in dem ein Teil der Kita-Nutzung untergebracht wird, (oder dem Erhalt des bestehenden Gebäudes im rückwärtigen Teil des Grundstückes mit Kita-Nutzung) in Verbindung mit dem straßenseitigen Neubau nicht zugestimmt wird.

S. hierzu Befreiungsentscheidungen unter Ziffer 11.1 und 11.3

**4. Wird einem Neubau des Vorderhauses mit der Klassifizierung W5g die Baugenehmigung erteilt?
Wird einem Neubau des Hofgebäudes mit der Klassifizierung W4g die Baugenehmigung erteilt?**

Den vorliegenden, lediglich modellhaft dargestellten Ansichtszeichnungen wird entnommen, dass der geplante Baukörper an der Straßenseite ab dem 4.OG seitlich eingerückt wird, so dass zwei übereinander liegende Staffelgeschosse ausgebildet werden, die jeweils als ein Vollgeschoss eingestuft werden müssten und folglich einen anderen Befreiungstatbestand auslösen würden, als unter Ziffer 10.1 formuliert (Überschreitung um 3 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse).

Im Antrag ist jedoch eine Befreiung für eine fünfgeschossige Bebauung einschließlich einer Staffel beantragt. Da die Pläne für eine abschließende Beurteilung der Dachgestaltung und der Nachbaranschlüsse nicht aussagekräftig genug sind und eine Befreiung für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse nicht erteilt werden kann, wurde, wie beantragt, ein Befreiungstatbestand formuliert, der sich auf 5 Vollgeschosse + DG bezieht.

Dem vorgenannten Befreiungstatbestand wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Das Gebäude darf und muss, wie geplant, im 4. OG abgestaffelt werden.
- Die letzten 2 Geschosse dürfen weder erweitert noch abgestaffelt werden.

- Das letzte Obergeschoss ist als Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss mit Dachschrägen) im Sinne des § 2 HBauO auszubilden, wobei die straßenseitige Trauf –und Frsthöhen/-anschlüsse, die sich an die Nachbarbebauung orientieren, beizubehalten sind.
- Eine Staffel als letztes Obergeschoss ist aus gestalterischen Gründen nicht genehmigungsfähig.
- Der Anschluss des 5. Obergeschosses zum dreigeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 548 sowie der Anschluss des letzten Obergeschosses (hier: DG) zum fünfgeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 865 sind zu konkretisieren und vor Einreichung eines Bauantrages mit der Bauprüfteilung und dem Fachamt für Stadt-und Landschaftsplanung abzustimmen.
- Sämtliche Abstandsflächen sind auf eigenem Grund nachzuweisen.

Dem Befreiungstatbestand für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffel durch das Hinterhaus wird **nicht** zugestimmt.

s. hierzu auch die Befreiungsentscheidungen unter Ziffer **10.1 und 11.1**

5. Wird der erneuten Überbauung des Flurstückes 1738 und der wandartigen Abstützung an der südlichen Flurstücksgrenze auf öffentlichem Raum zugestimmt?

Bei dem Flurstück Nr. 1738 handelt sich um ein Privatgrundstück. Der Abbruch und die Neubebauung dieses Grundstücksteils bedarf einer Baulast nach § 79 HBauO.

6. Wird dem Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ bis 6,4 / 10 zugestimmt?

Die Befreiung kann nicht erteilt werden. Die geplante Nachverdichtung des Grundstücks ist in diesem Baublock städtebaulich nicht vertretbar.

s. hierzu die Befreiungsentscheidung unter Ziffer **11.3**

7. Wird seitens des Referates der Bau- und Kunstdenkmalfpflege zum beschriebenen Neubau an ebendieser Stelle zugestimmt?

Unter der Voraussetzung, dass keine zusätzlichen Dachaufbauten erfolgen und der Neubau sich farblich und vom Material in die Umgebung einfügt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler nicht gegeben. Seitens des Denkmalschutzes wird dem straßenseitigen Neubau zugestimmt. Auf die unter Ziffer 10.1 aufgeführten gestalterischen Anforderungen wird hingewiesen.

8. Wird dem nachfolgenden Abweichungsantrag zu den Abstandsflächenüberschreitungen zugestimmt ?

Dem Abweichungsantrag zu den Abstandsflächenüberschreitungen wird nicht zugestimmt.

s. hierzu Entscheidung zu den Abweichungstatbeständen unter Ziffer **12.1 und 12.2.**

9. Wird dem nachfolgenden Abweichungsantrag zur Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandsflächen zugestimmt?

Eine Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandsflächen ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.
Sollte es doch zu einer Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsfläche kommen, wird die daraus resultierende Abweichung nicht erteilt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 10.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 2 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse + Dachgeschoss durch das Vorderhaus (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude-Rotherbaum)

Bedingung

- Das Gebäude darf und muss, wie geplant, im 4. OG abgestaffelt werden.
- Die letzten 2 Geschosse dürfen weder erweitert noch abgestaffelt werden.
- Das letzte Obergeschoss ist als **Dachgeschoss** (Nichtvollgeschoss mit Dachschrägen) im Sinne des § 2 HBauO auszubilden, wobei die straßenseitige Trauf –und Fristhöhen/-anschlüsse, die sich an die Nachbarbebauung orientieren, beizubehalten sind.
- Eine Staffel als letztes Obergeschoss ist aus gestalterischen Gründen nicht genehmigungsfähig.
- Der Anschluss des 5. Obergeschosses zum dreigeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 548 sowie der Anschluss des letzten Obergeschosses (hier: DG) zum fünfgeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 865 sind zu konkretisieren und vor Einreichung eines Bauantrages mit der Bauprüfteilung und dem Fachamt für Stadt-und Landschaftsplanung abzustimmen.
- Sämtliche Abstandsflächen sind auf eigenem Grund nachzuweisen.

- 10.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise "geschlossen" durch den eingeschossigen, straßenseitigen Vorbau (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude-Rotherbaum)

- 10.3. für das Abweichen von der Bauweise „geschlossen“ ab dem 4.OG des Vorderhauses (§ 31 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude / Rotherbaum).

Bedingung

- Das Gebäude darf und muss, wie geplant, im 4. OG abgestaffelt werden.
- Die letzten 2 Geschosse dürfen weder erweitert noch abgestaffelt werden.
- Das letzte Obergeschoss ist als Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss mit Dachschrägen) im Sinne des § 2 HBauO auszubilden, wobei die

- straßenseitige Trauf –und Fristhöhen/-anschlüsse, die sich an die Nachbarbebauung orientieren, beizubehalten sind.
- Eine Staffel als letztes Obergeschoss ist aus gestalterischen Gründen nicht genehmigungsfähig.
 - Der Anschluss des 5. Obergeschosses zum dreigeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 548 sowie der Anschluss des letzten Obergeschosses (hier: DG) zum fünfgeschossigen Nachbargebäude auf dem Flurstück 865 sind zu konkretisieren und vor Einreichung eines Bauantrages mit der Bauprüfteilung und dem Fachamt für Stadt-und Landschaftsplanung abzustimmen.
 - Sämtliche Abstandsflächen sind auf eigenem Grund nachzuweisen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffel durch das Hinterhaus (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude-Rotherbaum).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Da die geplante Nachverdichtung des Grundstücks in diesem Baublock städtebaulich nicht vertretbar ist, wird in Folge dessen dieser Befreiung nicht zugestimmt.

S. auch Befreiungsentscheidung unter Ziffer **11.3.**

- 11.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise "geschlossen" durch das rückwärtige Gebäude (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude-Rotherbaum)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Da die geplante Nachverdichtung des Grundstücks in diesem Baublock städtebaulich nicht vertretbar ist, wird in Folge dessen dieser Befreiung nicht zugestimmt.

S. auch Befreiungsentscheidung unter Ziffer **11.3.**

- 11.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 (5/10) um 0,14 auf 0,64 (§ 11 BPVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Bedingt durch die Tiefe des geplanten Vorderhauses sowie die Lage und das Volumen des Hinterhauses entsteht sowohl auf dem zu beurteilenden Grundstück als auch auf den direkt angrenzenden Grundstücken ein städtebaulich eingegengter, bedrückender Zustand, welcher darüber hinaus auch dem Schutzziel des § 6 HBauO entgegenwirken würde, da gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung,...) durch die fehlenden Abstandsflächen nicht als gesichert angesehen werden könnten.

Zu der Variante II –Verzicht auf die Bebauung in der zweiten Reihe-

Der geplante straßenseitige Neubau mit einer Bautiefe von bis zu ca. 20,4 m (+ 3,1m =eingeschossiger straßenseitiger Anbau) fügt sich in Bezug auf seine Lage und das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die Nachbarbebauung bzw. in das Baugebiet ein und ist städtebaulich vertretbar. Beim Entfall des rückwärtigen Gebäudes wäre dieser unter den o.a. Voraussetzungen zu Punkt **2 und 10.1** planungsrechtlich genehmigungsfähig.

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

- 12.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der beiden Neubauten auf einer Tiefe/Länge von ca. 5,84 m und einer Breite von ca. 6,0 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Schutzziele der Norm (§ 6 HBauO) „Licht, Luft, Raum“ sind nicht gewahrt.

- 12.2. für den teilweisen Verzicht auf die Freihaltung der Flächen vor der rückwärtigen Außenwand des Neubaus von oberirdischen Gebäuden / für die Reduzierung der erforderlichen rückwärtigen Abstandsflächen des Vorderhauses von ca. 8,15 m um ca. 1,05 auf ca. 7,14 m aufgrund des im Hof geplanten 4 geschossigen Neubaus (§ 6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und 7 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Schutzziele der Norm (§ 6 HBauO) „Licht, Luft, Raum“ sind nicht gewahrt.

13. Zu den Belangen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes:

Die Genehmigung nach § 9 HmbWoSchG ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Dem Abbruchvorhaben für den

betreffenden Wohnraum, mit der Begründung von Ersatzwohnraum, kann ggf. zugestimmt werden, soweit nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht (Fertigstellung innerhalb der letzten oder der nächsten 24 Monate)
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner ist, als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

Die Zweckentfremdungsgenehmigung zum Abbruch nach dem HmbWoSchG kann darüber hinaus allerdings erst erteilt werden, wenn die baurechtliche Neubaugenehmigung vorliegt. Der Abbruch ist somit erst nach Vorliegen der zweckentfremdungsrechtlichen und baurechtlichen Genehmigung möglich. Inwieweit die Voraussetzungen dazu vorliegen ist z.Zt. nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Kindertagersstätte um eine baurechtliche genehmigte Nutzung handelt. Soweit diese lediglich Bestandschutz genießt, und es sich vormals um genehmigten Wohnraum handelte, wäre für dessen Wohnfläche ebenfalls Ersatz zu stellen.

Es wäre Folgendes einzureichen:

- die Baugenehmigung für den Ersatzwohnraum
Flächenberechnungen des vorhandenen und des neu zu errichtenden Wohnraumes
- einen Eigentums- bzw. Bauherrennachweis
- einen Nachweis über die vorgesehene Miete des betreffenden neu zu erstellenden Wohnraumes

Es wird auch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass, bei bevorstehenden Um- oder Neubaumaßnahmen, bis zur Verwirklichung des Bauvorhabens, eine Zwischenvermietung oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken (Abschluss von Zeitmietverträgen) zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen grundsätzlich zumutbar sind (vgl. gemäß § 9 Absatz 3 Sätze 2 und 3 HmbWoSchG).

Eine Zwischennutzung ist insbesondere dann nicht zumutbar, wenn Belange der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen entgegenstehen.

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).

In diesem Verfahren wurden lediglich die im Antrag gestellten Fragen sowie die beantragten Befreiungen und Abweichungen behandelt. Weitere baurechtliche Belange, wie z.B. Brandschutz, Rettungswege etc. und Belange des Baunebenrechts waren nicht Gegenstand der Prüfung und müssen im Baugenehmigungsverfahren abgewickelt werden.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH