



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03090/2013  
Hamburg, den 17. Juni 2014

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
22.11.2013

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
312-012  
0659

### Aufstockung des Gebäudes auf 7 Vollgeschosse

### 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  
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 4g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude vom 12.08.1997
- Antragsunterlagen

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die Genehmigung der im Lageplan dargestellten Aufstockung in Aussicht gestellt werden?**
2. **Kann die Genehmigung der Aufstockung als Wohnnutzung in Aussicht gestellt werden?**
3. **Kann die Genehmigung des Gebäudes mit 7 Vollgeschossen ohne jedoch die Hochhausgrenze zu erreichen, in Aussicht gestellt werden?**

Bei dem direkt benachbarten Gebäude Rothenbaumchaussee 73 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Dem geplanten Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Das eingereichte Bauvorhaben sucht keinerlei Bezüge zum denkmalgeschützten Nachbargebäude (bspw. Traufkante) und beeinträchtigt dieses in seiner Wirkung erheblich (Dachterrassen zur Straße, Architektursprache). Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz wird nicht in Aussicht gestellt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Das Vorhaben „Aufstockung des Gebäudes auf 7 Vollgeschosse“ befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans „Harvestehude/Rotherbaum“ mit den Festsetzungen W4g. Die Rothenbaumchaussee liegt zudem im Bereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Harvestehude/Rotherbaum gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. Bereits das Bestandsgebäude weist ein Vollgeschoss mehr auf, als Planungsrechtlich ausgewiesen ist. Die Rothenbaumchaussee 75 bildet zudem mit dem Nachbargebäude Nummer 77 ein Rotklinkerensemble mit Satteldach, das bislang ruhig zwischen der gründerzeitlichen Bebauung liegt. Eine Veränderung der Dachlandschaft durch eine Aufstockung um 2 Vollgeschosse fügt sich nicht ein und kann städtebaulich nicht begründet werden. Eine Genehmigung gem. § 173 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

- 3.1. für die Aufstockung um 2 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse auf der vierten Geschossebene des Bestandsgebäudes.

### **Begründung**

Siehe Beantwortung der Einzelfragen.

### **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, Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse