



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/00296/2017
Hamburg, den 13. Juni 2017

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug Antrag vom 26.1.2017
Eingang 27.01.2017

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 414-010
Flurstück 00088 in der Gemarkung: Uhlenhorst

Ausbau der Dachgeschosse, Errichtung von Abstellräumen über drei Geschosse zwischen den Gebäudeschlitzten

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 des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Uhlenhorst

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 4 g i.V.m. Fluchtlinienplan Uhlenhorst
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

33 / 7 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Schließung der Gebäudeschlitzte mit Abstellräumen über 3 Geschosse links und rechts bei den Bestandsgebäuden in der Schenkendorfstraße 19 a, b, c (betrifft § 31 Abs. 1 und 2 und 2 BauGB, Überschreitung GRZ, bedingt § 34 Abs. 3 a) genehmigungsfähig ?**

Nein. die Schließung der Gebäudeschlitzte über drei Geschosse links und rechts bei den Bestandsgebäuden wird abgelehnt. Das Terrassenhausensemble ist geprägt durch eine geschlitzte Zeilenbebauung, die sich u-förmig um einen engen Innenhof gruppiert. Die Schlitzte dienen (neben belichtungstechnischen Belangen) der städtebaulichen Gliederung der Gebäude in ablesbare Hauseinheiten. Eine Erhöhung der bebaubaren Fläche würde aus städtebaulicher Sicht zu einer unzumutbaren weiteren Verdichtung der schon im Bestand sehr dichten Bebauung führen. Die Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht gem. § 31 Abs. 2 sowie § 34 Abs. 3a nicht vertretbar.

2. **Ist der Bau von Balkonen stirnseitig bei den Häusern Schenkendorfstraße 19 c mit den Abmessungen jeweils 1,1 x 2,0 m über dreigeschosse genehmigungsfähig (betrifft § 31 Abs. 1 und 2 BauGB, Überschreitung GRZ, bedingt § 34 Abs. 3a) ?**

Nein. Die Balkone sind bauordnungsrechtlich nicht privilegiert und erzeugen Abstandsflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen von § 6 Abs. 6 Ziff 2 HBauO einzuhalten sind. Zudem ist darauf zu achten, dass eine geschlossene Bauweise zum Flurstück 1208 eingehalten wird. Falls dies aufgrund des gegebenen Austritts nicht möglich sein sollte, ist ein Befreiungsantrag für das Abweichen der geschlossenen Bauweise (§ 31 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbarzustimmung (§ 71 Abs. 2 Ziff. 1 HBauO) erforderlich. Es ist zu beachten, dass ebenfalls ein Befreiungsantrag für die Überschreitung der bebaubaren Fläche einzureichen ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

3. **Ist die Errichtung von jeweils sechs Dachgauben in der Schenkendorfstrasse 19 a, b, c zum Nachbarn links (Flur 1385 und 87) genehmigungsfähig (keine Gesetze, nur eine Frage, bedingt § 34 Abs. 3a) ?**

Ja. Die Balkone sind in der dargestellten Form privilegiert und erzeugen keine Abstandsflächen (§ 6 Abs. 6 Ziff. 2 HBauO).

4. **Ist die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,5 derzeit im Bestand 0,6 mit den geplanten Abstellräumen in den Gebäudeschlitzten auf 0,62 genehmigungsfähig (betrifft § 31 Abs. 1 und 2 BauGB)?**

Nein. Die weitere Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche wird abgelehnt. Das Terrassenhausensemble ist geprägt durch eine geschlitzte Zeilenbebauung, die sich u-förmig um einen engen Innenhof gruppiert. Die Schlitzte dienen (neben belichtungstechnischen Belangen) der städtebaulichen Gliederung der Gebäude in ablesbare Hauseinheiten. Eine Erhöhung der bebaubaren Fläche würde aus städtebaulicher Sicht zu einer unzumutbaren weiteren Verdichtung der schon im Bestand sehr dichten Bebauung führen. Die Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht gem. § 31 Abs. 2 nicht vertretbar.

5. **Ist die Errichtung einer Gaubenreihe hofseitig auf den Gebäuden in der Schenkendorfstrasse 19 a, b, c links, rechts und stirnseitig genehmigungsfähig (keine Gesetze, nur eine Frage, bedingt § 34 Abs. 3 a)?**

Nein. Die Errichtung einer Gaubenreihe hofseitig ist nicht genehmigungsfähig. Das Terrassenhausensemble ist geprägt von einem engen, dreiseitig umschlossenen Innenhof mit 3-geschossiger Bebauung und Satteldach. Eine durchgängige Gaubenreihe (in Fortführung der Fassadenebene) führt (optisch) zu einer weiteren Geschossebene, die städtebaulichen Proportionen des Hofensembles empfindlich stören würde.

6. **Sind ansonsten Punkte erkennbar, die der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bauanlagen entgegen stehen sollten?**

siehe Beantwortung sämtlicher Fragen

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 um zusätzlich 0,02 auf 0,6 (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da bereits im Bestand das Terrassenhausensemble durch eine sehr hohe Bebauungsdichte geprägt ist, eine Schließung der vorhandenen Gebäudeschlitzte, wie jetzt beantragt, würde aus hiesiger Sicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung (Belichtung/Belüftung) der allgemeinen Wohnverhältnisse führen. Dies gilt im Übrigen auch für die großen Gauben zum Innenhof sowie die Balkone. Eine Abweichung ist daher aus bauordnungs- und planungsrechtlicher Sicht nicht vertretbar.

8. Folgende beantragte Befreiungen / Abweichungen werden als gegenstandslos erachtet:

8.1. für die Errichtung von Balkonen stirnseitig beim Haus 19 c über 3 Geschosse (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB und § 24 Abs. 3a BauGB)

Begründung

s. Beantwortung der Einzelfragen.

8.2. für die Errichtung von 6 Gauben zum rechten und zum linken Nachbarn (§ 34 Abs. 3a BauGB)

Begründung

s. Beantwortung der Einzelfragen.

8.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gauben um 0,26 m zum Flurstück 1208 (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

s. Beantwortung der Einzelfragen.

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: Änderung; Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH