



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

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

GZ.: E/WBZ2/02534/2016

Hamburg, den 21. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.10.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

312-007
614 in der Gemarkung: Harvestehude

Umbau und Aufstockung eines Wohn- u. Geschäftshauses

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

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



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

- der Bebauungsplan Rotherbaum 36

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA, FH 24, TH 21
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegten Vorlagen Nummer

56 / 12 Ansicht Aufstockung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf die vorhandenen OG-Terrasse mit einem Wintergarten überbaut werden?**

Nein, s. Ziffer 3.1.

2. **Dürfen Dachterrassen ausgebildet werden?**

Nein. Die beantragten Dachterrassen lassen sich mit den Zielsetzungen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB nicht in Einklang bringen und würden die städtebauliche Situation erheblich verunklaren.

Zudem beeinträchtigt die Aufstockung mit einem Wintergarten die Sichtbarkeit des Denkmals und die Dachterrasse auf dem Gebäude ist zudem ein Präzedenzfall und weit einsehbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 3.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 2,31 m bereits im Bestand (§ 23 BauNVO)

Begründung

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

Im Bebauungsplan Rotherbaum 36 ist u.a. für dieses Grundstück eine städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 festgesetzt.

Das beantragte Wintergarten lässt sich mit den Zielsetzungen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB nicht in Einklang bringen und würde die städtebauliche Situation erheblich verunklaren. Im Rahmen der Abwägung für die Festsetzungen für den B-Plan ist gerade aus dieser stadträumlichen Betrachtung heraus der bestehende Vorbau planungsrechtlich nicht gesichert worden und genießt lediglich Bestandsschutz. Eine Aufstockung und die daraus resultierende Massierung und Verfestigung dieser Situation ist nicht genehmigungsfähig.

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude