



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: N/WBZ/03424/2020  
Hamburg, den 7. Februar 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
08.10.2020

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
415-003  
683 in der Gemarkung: Uhlenhorst

### Nutzungsänderung / Änderung von einer Nutzungseinheit auf 3 und eine gewerbliche

### VORBESCHEID

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 8:00-15:00  
Di 8:00-12:00  
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

- der Bebauungsplan Uhlenhorst 5

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WR g IV, Baugrenzen 18 m tief  
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Kann eine Änderung des ursprünglichen Bauantrages hinsichtlich der Nutzungseinheit von einer auf vier (drei Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit) Nutzungseinheiten vorgenommen werden?

**Antwort: Nein**

Eine gewerbliche Nutzung ist planungsrechtlich in dem hier ausgewiesenen Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Es kann aber die Genehmigung für die Nutzung der EG-Flächen für Freie Berufen gemäß §13 BauNVO unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Vorlage einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG). Die Genehmigung ist zu beantragen beim Bezirksamt Hamburg-Nord - Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz (wohnraumschutz@hamburg-nord.hamburg.de)
- eine EG-Nutzung für Freie Berufe muss die Anforderungen aus dem BPD 1/2009 einhalten.

Bei einer zu beantragten Aufteilung von dem genehmigten Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und einer Einheit für freie Berufen, muss zwingend der Brandschutz nachgewiesen werden.

Folgende Punkte sind bei der jetzigen Planung nicht genehmigungsfähig:

- 1.1. Das vorgeschlagene Sicherheitstuppenraum als 1. und 2. Rettungsweg ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig, insbesondere für die neue Wohneinheit im Dachgeschoss. Es fehlt der Nachweis, dass der innenliegende (F90 - Festverglasung) Sicherheitstuppenraum die Anforderung vom BPD 1/2021 erfüllt:
  - es gibt kein direkter Ausgang ins Freie aus dem Sicherheitstuppenraum (Windfang und der nicht dargestellte Zugang zur Teeküche)
  - zwar ist eine Druckbelüftungsanlage im BSK genannt, es wurden aber keine Abströmschächte oder Überströmöffnungen vorgesehen
  - es sind keine Rauchmelder dargestellt, die die Druckbelüftungsanlage ansteuern (Brandwarnanlage)
  - es ist nicht ersichtlich wo und in welchem Abstand die Ansaugung erfolgt.An dieser Stelle sei auf die notwendige regelmäßige Prüfung der Anlage von einem Prüfsachverständigen hingewiesen (PVO - alle 3 Jahre bzw. Verkürzung auf 1 Jahre).
- 1.2. Die dargestellten brandschutztechnisch Verschlechterung zum genehmigten Stand sind nicht genehmigungsfähig. Dieses betrifft u.a.
  - die neuen Dachfenster zum nördlichen Nachbarn, da diese zu dicht an der Grundstücksgrenze liegen und durch Ihren Brandausstrahlungsbereich den Nachbarn gefährden.

- Außerdem das nicht genehmigte Fenster im Souterrain Abstellraum 4 das näher als 2,50 m zum Nachbarn liegt.

**2. Wird dem Umbau des Treppenraumes zu einem Sicherheitstrepfenraum gemäß § 31 Absatz 2 HBauO aufgrund der Nutzungsänderung zugestimmt?**

**Antwort: Nein**

Das Einhalten der Anforderungen vom BPD 1/2021 müssen für den Sicherheitstrepfenraum nachgewiesen werden - siehe Frage 1.

**3. Kann eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen aufgrund fehlender Abstände zu Flurstück 1331 und der baurechtlichen, mechanisch stabilen, hochfeuerhemmenden Gebäudeabschlusswand nach § 69 HBauO zu § 28 Absatz 8 HBauO für die zur Belichtung erforderlichen Fenster erfolgen?**

**Antwort:**

Das Gebäude und seine Kubatur inklusive der genehmigten Fenster wird nicht verändert und muss bis auf den Treppenraum und die Treppenraumfenster nicht neu genehmigt werden, daher ist keine allgemeine Abweichung erforderlich.

Die Treppenraumfenstern müssen, da der Treppenraum durch die Nutzungsänderung als 1. Rettungsweg neu zu beurteilen ist, der aktuellen Rechtslage angepasst werden. Ein Anpassungsverlangen für die Fenster im Treppenhaus auf die vorgeschlagene Brandschutzverglasung wird nur unter der Voraussetzung verneint, wenn nachgewiesen wird, dass die Treppenraumwand mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist (§ 28 Abs.2 HBauO).

Neue Fenster sind innerhalb der 2,50 m Abstand zum Nachbargrenze nicht genehmigungsfähig (siehe Antwort zu Frage 1)

**4. Kann eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§69 Absatz 1 HBauO) aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen gegenüber Flurstück 1331 durch gegenseitiges Eintragen einer Baulast erfolgen?**

**Antwort: Nein**

Der Tatbestand der Baulast für die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO wurde heißen: "von jeder Bebauung freizuhalten". Dieses kann bei Ihnen nicht erfüllt werden.

Da das Gebäude in seiner Kubatur genehmigter Bestand ist, ist eine Prüfung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO bei Ihrem Vorhaben solange nicht erforderlich, solange das Gebäude nicht (auf welche Weise auch immer, z.B. Anbau von Balkonen, Wintergärten usw.) vergrößert oder die Hülle vom Gebäude verändert wird.

**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**

Nach § 11 Absatz 1 des Gebührengesetzes (GebG) ist die Amtshandlung gebührenfrei. Die „Röm.-kath. Kirchengemeinde St. Marien (Dom) Hamburg-St. Georg“ wird unter der Nr. II 1.13 der Anlage zur VO über die Religionsgesellschaften und Weltanschauungsvereinigungen des öffentlichen Rechts in Hamburg vom 21.01.2003 geführt. Die Voraussetzungen für die Gebührenfreiheit gemäß § 3 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 ist gegeben.

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, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH