



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail [baupruetzung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:baupruetzung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00772/2019  
Hamburg, den 25. Oktober 2019

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
16.04.2019

Grundstück Belegenheit ###  
Baublock 141-084  
Flurstück 3500 in der Gemarkung: Finkenwerder Nord

### Errichtung eines Sechsfamilienhauses außerhalb der Baugrenzen

#### 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:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08:00 - 15:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Finkenwerder 35

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WR I o; GRZ 0,4; Baugrenze  
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Finkenwerder 35 für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes außerhalb der Baugrenzen zugestimmt?**

Nein. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar. Ein Grundzug der Planung wird berührt.

2. **Wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Finkenwerder 35 für die Errichtung eines anderen Wohngebäudes (z.B. als Reihenhauszeile, Doppelhaus oder Einfamilienwohnhaus innerhalb der geplanten Abmessungen des Mehrfamilienwohnhauses) außerhalb der Baugrenzen zugestimmt?**

Nein. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar. Ein Grundzug der Planung wird berührt.

3. **Wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Finkenwerder 35 für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes mit 2 Vollgeschossen zugestimmt?**

Nein. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, da das Gebäude an sich nicht genehmigungsfähig ist.

4. **Wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Finkenwerder 35 für die Errichtung eines anderen Wohngebäudes (z.B. als Reihenhauszeile, Doppelhaus oder Einfamilienwohnhaus innerhalb der geplanten Abmessungen des Mehrfamilienwohnhauses) mit 2 Vollgeschossen zugestimmt?**

Nein. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, da das Gebäude an sich nicht genehmigungsfähig ist.

5. **Kann eine Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,4 um 10% auf 0,44 in Aussicht gestellt werden?**

Nein. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, da das Gebäude an sich nicht genehmigungsfähig ist.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse

#### **Begründung**

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

Des Weiteren ergibt sich die nicht Erteilung der Befreiung durch die gesamte Ablehnung des Gebäudekomplexes außerhalb der Baugrenze.

6.2. für das Errichten eines Sechsfamilienhauses auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Abmessungen von insgesamt 23,85 m \* 14,00 m.

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist und ein Grundzug der Planung berührt wird. Ein wesentlicher Grundzug der Planung ist der Erhalt der für diesen Teil Finkenwerders charakteristischen dörflich-kleinteiligen Bebauungsstruktur, die eng begrenzte Geschossigkeit, ein verhältnismäßig geringes Bauvolumen und die Ablesbarkeit einzelner Parzellen bzw. einzelner Baukörper. Diesem widerspricht das Sechsfamilienhaus.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

7.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 4,39 m auf einer Länge von 4,00 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

#### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Insbesondere ergibt sich die nicht Erteilung der Abweichung durch die gesamte Ablehnung den Gebäudekomplex außerhalb der Baugrenze zu errichten.

#### **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

Transparenz in HH

## **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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH