



# 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

Staffmacheerreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: M/BP/00565/2019  
Hamburg, den 10. Mai 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 26.03.2019

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 130-069  
Flurstück 644 in der Gemarkung: Schiffbek

### Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE

### 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 Billstedt 16

mit den Festsetzungen: WR max. II, GRZ 0,4, GFZ 0,7 (jeweils bezogen auf das Bauland),  
Baugrenzen, Private Grünfläche  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

### 1. Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,306 auf 0,706.

#### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Der Bebauungsplan Billstedt 16 setzt im § 2 fest, dass „Die Grund- und Geschossflächenzahl nach § 17 Absatz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) dürfen nicht überschritten werden...“ Diese sind laut BauNVO von 1962 festgesetzt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. § 19 Abs. 3 BauNVO von 1962 setzt fest, dass „Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt... „

Das Bauland (sepiabraun dargestellt) wird hier begrenzt durch die beiden Baugrenzen und der Ausweisung WR max. II. Das Bauland lässt also hinsichtlich der Lage von Bauvorhaben aufgrund der weit auseinanderliegenden Baugrenzen einen großen Spielraum, hinsichtlich der zu bebauenden Grund- und Geschossfläche allerdings nicht, da diese durch die Höchstgrenzen der BauNVO von 1962 im Bebauungsplan Billstedt 16 begrenzt worden sind. Damit schränkt der Bebauungsplan Billstedt 16 den Bereich auf Ein- und Zweifamilienhäuser, wie auch bei Aufstellungsbeginn des Bebauungsplanes vorgefunden, ein.

Bisherige Entscheidungen zu Wohnbauvorhaben im Julius-Campe-Weg, die eine größere als die historisch vorhandene Wohnbebauung zur Folge hatten, haben gezeigt, dass sich der Gebietscharakter nachhaltig ändert und dieses in eine negative Richtung. Die schmale Straße kann das hohe Verkehrsaufkommen nicht bewältigen. Wenn Tiefgaragen geplant werden, können diese nur schwer verkehrssicher hergestellt werden. Verschärft wird die Problematik durch Zusammenlegung von Grundstücken.

Dieses war durch den Bebauungsplan Billstedt 16 vom 12. März 1965 nicht beabsichtigt. Im Plangebiet standen vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser, vereinzelt auch zwei- und dreigeschossige Gebäude. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets zu sichern und die bauliche Entwicklung der unbebauten oder behelfsmäßig bebauten Teile zu ordnen. Außerdem sollten die Verkehrsverhältnisse geordnet werden.

Die hauptsächlich im östlichen Teil des Julius-Campe-Weges stattgefundene Genehmigungspraxis, große Mehrfamilienhäuser zuzulassen, berücksichtigt diese Vorgaben des Bebauungsplanes nicht und widerspricht dem ursprünglichen und mit Bebauungsplan gewollten Gebietscharakter. Von dieser nicht rechtskonformen Genehmigungspraxis – Berechnung der GRZ und GFZ bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, Erteilung von planungsrechtlichen Befreiungen für die Überschreitung der GRZ und der GFZ – ist Abstand zu nehmen, da dieses städtebaulich nicht vertretbar ist. Die Genehmigungspraxis ohne Erteilung planungsrechtlicher Befreiungen ist zudem nicht gesetzeskonform.

- 1.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 um 0,711 auf 1,411.

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Siehe Ziffer 1.1.

## **2. Beantwortung der Einzelfragen**

- 2.1. **Ist das geplante Wohnhaus in der Ihnen vorliegenden Planungsunterlage genehmigungsfähig?**

Nein, da das Wohnhaus aufgrund der bebauten Fläche und der Geschossfläche planungsrechtlich nicht zulässig ist. Siehe auch Begründung zu Ziffer 1.1.

- 2.2. **Kann für die Ermittlung der GRZ und GFZ das gesamte Baugrundstück verwendet werden?**

Nein, siehe Begründung zur Ablehnung der Befreiungen nach 1.1. und 1.2.

- 2.3. **Ist die geplante Bauweise 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach mit 40° Dachneigung in der Ihnen vorliegenden Planungsunterlage genehmigungsfähig?**

Da das Wohnhaus in Gänze abgelehnt wird, erübrigt sich diese Frage. Grundsätzlich ist ein 2 geschossiges Wohnhaus mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig, wenn GRZ und GFZ eingehalten werden.

**2.4. Wenn das Gebäude genehmigt werden kann, gibt es Vorgaben hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Fassade?**

Da das Wohnhaus in Gänze abgelehnt wird, erübrigt sich diese Frage. Ansonsten gäbe es keine gestalterischen Vorgaben.

**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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH