



# 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

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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail [baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00871/2017  
Hamburg, den 5. Oktober 2017

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
29.03.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
136-011  
6293 in der Gemarkung: Wilhelmsburg

### Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit

### 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, Fr  
von 09.00 bis 12.00 Uhr  
Di, Do  
von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Wilhelmsburg 72

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WR II o, GRZ 0,2 - Erhaltungsgebiet  
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 15 Bestandsfoto  
0 / 19 Lageplan / Baumbestand

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze um 50,5 cm zugestimmt?**

Der Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze wird nicht zugestimmt.  
Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht eindeutig hervor, dass es sich bei dem vorhandenen Wohnhaus und dem Nebengebäude um ein bauliches Ensemble handelt. Zusätzlich wurde bei dem 1994 festgestellten Bebauungsplan Wilhelmsburg 72 eine zusätzliche Baukörperausweisung vorgenommen, um das zurückliegende Nebengebäude planungsrechtlich zu sichern und somit eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Außerdem stellt das Hauptgebäude (Wohnhaus) mit dem Nebengebäude und der durch den Grünordnungsplan Wilhelmsburg 72 geschützten Kastanie eine geschlossene Einheit dar (siehe Ziffer 5.1).

2. **Wird der Unterschreitung der festgesetzten Hochwasserschutzebene von +6,00 m üNN, um 50 cm auf +5,50 m üNN zugestimmt?**

Da der dargelegten Bauplanung nicht zugestimmt werden kann (Begründung siehe Frage 1), kann auch einer Unterschreitung der festgesetzten Hochwasserschutzebene von +6,00 m üNN, um 50 cm auf +5,50 m üNN nicht zugestimmt werden.

3. **Wird der abweichenden Dachform an der süd-westlichen Gebäudeecke zugestimmt?**

Nein.(siehe Beantwortung der Frage 1)  
Der abweichenden Dachform an der süd-westlichen Gebäudeecke kann somit nicht zugestimmt werden.

4. **Wird der Überbauung des Baumwurzelbereiches durch die nord-östliche Gebäudeecke zugestimmt?**

Nein.(siehe Beantwortung der Frage 1)  
Der Überbauung des Baumwurzelbereiches durch die nord-östliche Gebäudeecke kann somit nicht zugestimmt werden.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 5.1. für das Herstellen eines Flachdach am vorspringenden süd-westlichen Gebäudeteil, statt eines Satteldaches, entsprechend dem Bebauungsplan § 3 Nr. 2.**

### **Begründung**

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

Die Planung berührt die Grundzüge der Bauplanung und entspricht somit nicht den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Erhaltungsbereiches. Der Plangeber hat in seiner Begründung zum Bebauungsplan eine zusätzliche Baukörperausweisung vorgenommen, um das zurückliegende Nebengebäude planungsrechtlich zu sichern und somit eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Das Hauptgebäude (Wohnhaus), das Nebengebäude (zugrundeliegende Planung des Vorbescheids) und der durch den Grünordnungsplan geschützten Kastanie stellen als bauliches Ensemble eine geschlossene Einheit dar. Auch für das Flurstück 6293 (Auf der Höhe 42) wurde die Grenze des Erhaltungsbereiches erweitert. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung des zurückliegenden Nebengebäudes erfolgt. Hiermit soll die bestehende bauliche Einheit langfristig erhalten bleiben (Siehe auch Ziffer 1).

- 5.2. für das Überschreiten der nord-östlichen Baugrenze um 0,505 m.**

### **Begründung**

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

Die Planung berührt die Grundzüge der Bauplanung und entspricht somit nicht den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Erhaltungsbereiches. Der Plangeber hat in seiner Begründung zum Bebauungsplan eine zusätzliche Baukörperausweisung vorgenommen, um das zurückliegende Nebengebäude planungsrechtlich zu sichern und somit eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Das Hauptgebäude (Wohnhaus), das Nebengebäude (zugrundeliegende Planung des Vorbescheids) und der durch den Grünordnungsplan geschützten Kastanie stellen als bauliches Ensemble eine geschlossene Einheit dar. Auch für das Flurstück 6293 (Auf der Höhe 42) wurde die Grenze des Erhaltungsbereiches erweitert. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung des zurückliegenden Nebengebäudes erfolgt. Hiermit soll die bestehende bauliche Einheit langfristig erhalten bleiben (Siehe auch Ziffer 1).

- 5.3. für das Unterschreiten der festgesetzten Höhe einer, über eine feste Treppe zugängliche Ebene um 0,50 m auf 5,50 m.**

### **Begründung**

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

Die Planung berührt die Grundzüge der Bauplanung und entspricht somit nicht den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Erhaltungsbereiches. Der

Plangeber hat in seiner Begründung zum Bebauungsplan eine zusätzliche Baukörperausweisung vorgenommen, um das zurückliegende Nebengebäude planungsrechtlich zu sichern und somit eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Das Hauptgebäude (Wohnhaus), das Nebengebäude (zugrundeliegende Planung des Vorbescheids) und der durch den Grünordnungsplan geschützten Kastanie stellen als bauliches Ensemble eine geschlossene Einheit dar. Auch für das Flurstück 6293 (Auf der Höhe 42) wurde die Grenze des Erhaltungsbereiches erweitert. Diese Änderung ist im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung des zurückliegenden Nebengebäudes erfolgt. Hiermit soll die bestehende bauliche Einheit langfristig erhalten bleiben (Siehe auch Ziffer 1).

### **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: Beseitigung (Abbruch); Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss