



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfteilung  
WBZ 2

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz2@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz2@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ2/00261/2023  
Hamburg, den 6. Juni 2023

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	18.01.2023
Belegenheit	###
Baublock	515-129
Flurstück	7019 in der Gemarkung: Bramfeld

### **Neubau Wohnbebauung als Ergänzung zum Bestand am Maimoorweg, Abbruch Maimoorweg 48 a [ca. 11 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Bramfeld 12

mit den Festsetzungen: GE II g, Baufenster, 12,0m Tiefe  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 1	Flurkartenauszug
4 / 2	Lageplan
4 / 3	Lageplan Wohnen Bauflächen
4 / 4	Lageplan Wohnen Abstandsflächen
4 / 5	Nachweis Staffelgeschoss Wohnen
4 / 6	Ansicht Nord Wohnen
4 / 7	GRZ Wohnen
4 / 8	Baubeschreibung
4 / 9	Gebäudeklasse / Ermittlung Rohbauwert
4 / 10	Antrag / Befreiung - Begründung
4 / 11	Antrag / Befreiung - Begründung
4 / 12	Foto Wohnbebauung I+II

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Baukörper planungsrechtlich wie dargestellt hinsichtlich Kubatur und Nutzung genehmigungsfähig?**

Nein

2. **Ist abweichend vom B-Plan Bramfeld 12, der für die betroffenen Grundstücke eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorsieht, die Umsetzung von 3 Vollgeschossen + Staffel genehmigungsfähig, wenn die Firsthöhen der grenzständigen Nachbarn (Flurstücke 2852, Maimoorweg 52) übernommen werden?**

Nein

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art (hier: Wohnen) der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.

### Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die hieraus resultierende planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 3.1. nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt, da die Befreiung städtebaulich nicht vertretbar ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2010 wird auch weiterhin an der Gewerbegebietsausweisung festgehalten, sodass die Befreiung die

Grundzüge der Planung berührt. Vorhandene, genehmigte Wohnbebauungen genießen Bestandsschutz.

Ein Einzelfall im Sinne des § 31 Abs.3 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da eine größere Zahl an vergleichbaren Lagen in dem Gewerbegebiet vorhanden ist. Es gilt, eine präjudizierende Wirkung zu vermeiden, um eine nachhaltige Einhaltung des städtebaulichen Planziels sicherzustellen.

Das Vorhaben wird in seiner Gesamtheit abgelehnt

- 3.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse

### **Begründung**

Durch die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse wirkt der Gebäudekörper überdimensioniert und ist städtebaulich nicht vertretbar. Es sind keine Vorbildfälle vorhanden, die auf die beantragte Maßnahme herangezogen werden können. Überdies sind die Befreiungen gesamtheitlich zu betrachten, sodass die Befreiung zu Ziffer 3.2. im Ermessen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt wird.

Ein Einzelfall im Sinne des § 31 Abs.3 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da eine größere Zahl an vergleichbaren Lagen in dem Gewerbegebiet vorhanden ist. Es gilt, eine präjudizierende Wirkung zu vermeiden, um eine nachhaltige Einhaltung des städtebaulichen Planziels sicherzustellen.

Das Vorhaben wird in seiner Gesamtheit abgelehnt

### **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: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH