



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 baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

###

GZ.: M/BP/01112/2018
Hamburg, den 27. August 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

130-064
574 in der Gemarkung: Schiffbek

Neubau eines Wohnhauses

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 Baustufenplan Billstedt

mit den Festsetzungen:

in Verbindung mit:

W 2 g i.V.m. BPVO; bebaubare Fläche 5/10

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Nutzung als reines Wohngebäude für das geplante Gebäude im hinteren Grundstücksbereich zulässig?**

Nein; die planungsrechtliche Grundlage ist in diesem Gebiet der Baustufenplan Billstedt. Der Standort der Gebäude der Hauptnutzung richtet sich in Baustufenplänen mangels Baugrenzen nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB. Die nähere Umgebung wird durch straßenparallele Randbebauung geprägt. Daher fügt sich das angefragte Bauvorhaben im hinteren Grundstücksteil nicht ein. Eine rückwärtige Bebauung ist in diesem Gebiet noch nicht üblich, selbst wenn man das Bestandsgebäude Nr. 94 a in der Nachbarschaft zum Vergleich heranzieht. Es stellt einen Ausreißer dar und führt nicht dazu, dass sich in diesem Baugebiet eine rückwärtige Bebauung mit Gebäuden der Hauptnutzung aufdrängt. Die hintere Bebauung Nr. 88a kann nicht als Vergleichsfall herangezogen werden, da nach heutiger Sach- und Rechtslage ein Bauvorhaben dieser Art und dieses Maßes nicht genehmigt würde.

2. **Ist eine gewerbliche Nutzung als Hotel bzw. Boardinghouse zulässig?**

Nein, siehe Frage 1.

3. **Kann eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen (anstatt 2+DG) in Kombination mit einer Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m (in Anlehnung an das hintere Gebäude Schiffbeker Weg 88a) erfolgen?**

Nein, siehe Frage 1.

4. **Kann eine Beantwortung der o.g. Fragen auch im Rahmen der möglichen weiteren Entwicklung (ggf. weitere Bauabschnitte) auch auf die Nachbargrundstücke (Flurstück 575+573) übertragen werden?**

Nein, siehe Frage 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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse