



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

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



Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

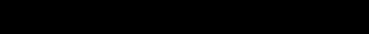
Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin 

Zimmer 
Telefon 040 42854 
E-Mail 

GZ.: M-BP-287-2026

Hamburg, 22. Juli 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Eingang	24.02.2026
Belegenheit	
Baublöcke	130-176
Flurstück	3175 in der Gemarkung: Kirchsteinbek

Neuerrichtung einer Wohnbebauung im hinteren Grundstücksbereich

VORBESCHEID

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan Billstedt88
mit den Festsetzungen: WA II, Baugrenzen

die beigefügten Vorlagen Nummer

- **0005** baubeschreibung-1_Einzelfragen_VB2_20260112_V000.pdf [baubeschreibung-1_Einzelfragen_VB2_20260112_V000.pdf]
- **0006** lageplan-1_Lageplan1_VB2_20260112_V000.pdf [lageplan-1_Lageplan1_VB2_20260112_V000.pdf]

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer Neuerrichtung einer Wohnbebauung im hinteren Grundstücksbereich in Bauflucht der Nachbarbebauung [REDACTED] mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und einer Bruttogrundfläche von 182 m² zugestimmt, wie im Lageplan VB 01 dargestellt?**

Aus planungsrechtlicher Sicht ja, die Neubauplanung fügt sich mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Satteldach typologisch sowie maßstäblich in die Gebietskulisse ein und entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans Billstedt 88, das „noch vorhandene kleinteilige dörfliche Ensemble“ zu sichern (Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan Billstedt 88). Ebenso steht die Planung den Schutzzielen des festgesetzten Erhaltungsbereichs nicht entgegen, die den Erhalt der Ablesbarkeit der kontinuierlichen Entwicklung des ursprünglich dörflich-landwirtschaftlich geprägten Ortskerns von Kirchsteinbek verfolgen.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB i.V.m. 246 e BauGB

- 2.1 für das Errichten eines Wohngebäudes auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Begründung

Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a Abs.1 BauGB wird erteilt.

Bedingungen

Der im Bestand mit ca. 80% deutlich überhöhte und unzulässige Versiegelungsanteil (u.a. Rasengittersteine mit verdichtetem Untergrund) auf dem Grundstück ist durch Entsiegelung auf das zulässige Maß zu reduzieren.

Im Zuge der Entsiegelungsmaßnahmen ist der Vorgartenbereich im Sinne der Vorgaben aus § 8 HBauO zu begrünen.

§ 2 des Grünordnungsplans Billstedt 88 ist einzuhalten; 40 % der Grundstücksfläche sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu bepflanzen.

Für die in jüngerer Zeit vorgenommenen Rodungen auf dem Grundstück sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Diese wären in das Konzept zu integrieren.

Gem. § 8 Abs. 4 HBauO ist auf dem Grundstück eine barrierefrei erreichbare Spielfläche im Umfang von 10 m²/WE, mindestens aber 100 m², nachzuweisen. Vorzusehen ist eine attraktive Ausstattung, die verschiedene Altersgruppen vielfältige Spiel- und Bewegungserlebnisse (Drehen, Schaukel, Rutschen, Klettern, Wippen, Hüpfen etc.) ermöglicht.

Im weiteren Verfahren ist der Neubau hinsichtlich Kubatur, Abstufung Fassadengestaltung und Material im Detail mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

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 Absatz 6 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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)

