



# 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

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02198/2016

Hamburg, den 26. September 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 18.07.2016  
Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 112-017  
Flurstücke 265, 00265 in der Gemarkung: St. Pauli Süd

### Neubau eines 3-gesch. Wohnhauses mit 3 Wohnungen im Hinterhof

#### 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).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan St. Pauli  
mit den Festsetzungen: W3g  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



Öffnungszeiten:  
Mo, Di, Do  
von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in St. Pauli-Süd
- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 10      Lageplan m. Dachaufsichten M 1:250

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

## Beantwortung der Einzelfrage

### 1. Kann der geplanten Hofbebauung gemäß § 34 BauGB zugestimmt werden?

Nein, die hinteren Grundstücksteile dieses Baublocks sind nicht durch eine Bebauung geprägt.

Die geplante Bebauung fügt sich nach § 34 BauGB deshalb nicht ein. Die Bebauung durch die rückwärtigen Gebäude überschreitet die den Baublock prägenden, vorhandenen Nutzungsmaße. Daher fügt sich der Neubau hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und hinsichtlich des Maßes der Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ebenso würde der bodenrechtliche Charakter des Baublocks beeinträchtigt werden und die Belichtungsverhältnisse würden sich verändern.

Für eine bodenrechtliche Neuordnung wäre neues Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen und damit es eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer des Baublockes gibt.

Eine Genehmigung nach § 173 (1) BauGB kann nicht erteilt werden, weil eine Hinterhofbebauung wie hier vorgesehen, den Zielen der städtebaulichen ErhaltungsVO widerspricht. In den östlich gelegenen Blöcken findet sich heute noch eine dichtere Bebauung und auch innerhalb dieses Baublocks sind einige Grundstücke dichter bebaut. Die städtebauliche Gestalt zu **erhalten**, meint jedoch nicht, eine durchgängig gleiche Bebauung zu ermöglichen, sondern die Bewahrung des jetzigen Zustandes und der bedeutet hier, dass der Blockinnenbereich von Bebauung frei zu halten ist.

## 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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse