



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01602/2016  
Hamburg, den 27. September 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
09.05.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
422-016  
2958 in der Gemarkung: Barmbek

### Neubau eines Mehrfamilienhauses

### 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 Bebauungsplan Barmbek-Süd 32



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

MI 5 g  
dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

192 / 1	Flurkartenauszug
192 / 2	Lageplan
192 / 3	Lageplan Abstandsflächen
192 / 4	Grundriss KG
192 / 5	Grundriss EG- 1.OG
192 / 6	Grundriss 2. OG
192 / 7	Grundriss DG
192 / 8	Schnitt 1-1
192 / 9	Ansicht Nord
192 / 10	Ansicht Ost
192 / 15	Baumbestandsplan

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer baurechtlichen Genehmigung der Baustudie eines dreigeschossigen Gebäudes zugestimmt, obwohl das geplante Haus die Baugrenze in Richtung Westen um 6,00m überschreitet?**

Nein.

Mit einer solchen Bebauung würden die Grundzüge der Planung berührt. Insoweit liegen die Voraussetzungen für einen so weitreichenden Dispens nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Darüber hinaus gelten die Ausführungen zur nachbarlichen Betroffenheit und dem dortigen Zustimmungserfordernis.

2. **Wird abweichend vom B-Plan im Bereich des Baufensters einer offenen Bebauung zugestimmt, vorausgesetzt die Abstandsflächen werden eingehalten?**

Nein.

Einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück, dann vermutlich zu erheblichen Teilen außerhalb des Baufeldes und im Baufeld in offener Bauweise, ist mit der Zielrichtung des B-Planes nicht zu vereinbaren und berührt die Grundzüge der Planung. Insoweit liegen die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für eine solche Baumaßnahme – zusätzlich zur geschlossenen straßenparallelen Bestandsbebauung - nicht vor. Unabhängig davon erfordert eine solche Maßnahme eine umfassende nachbarliche Beteiligung und eine ausdrückliche Zustimmung, da die Nachbarn einen Vertrauensschutz in die Festsetzungen des B-Planes haben. Insoweit wären deren Rechte unmittelbar berührt.

3. **Ist weiterer Wohnraum im Mischgebiet möglich? In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass dringend nötiger Wohnraum geschaffen werden kann.**

Diese Frage ist nicht substantiell und damit hypothetisch.

Was möglich ist, regelt der Bebauungsplan im Einzelnen mit seinen Festsetzungen und seiner Begründung.

4. **Wird einem Abriss der oberirdischen Garagen an der hinteren Grundstücksgrenze zugestimmt? Aus den Verhandlungen mit den Eigentümern der Nachbargarage kristallisierte sich heraus, dass noch Kapazitäten vorhanden sind.**

Ja.

Ein Abriss der Garagenanlage wird sich vorteilhaft für die Wohnruhe der Wohngebietsnutzung darstellen. Die Novellierung der Stellplatzregelung in der HBauO erfordert keinen Nachweis im Falle einer Neubaumaßnahme. Wie es um die bestehenden Stellplätze bestellt ist (Baulastsicherung etc), ist hier nicht bekannt.

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

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

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

##### **Begründung**

(siehe 5.2)

- 5.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 6 m.

##### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Der Bebauungsplan sieht hier eine straßenparallele Bebauung in 20,0m Bautiefe in geschlossener Bauweise vor. Zwischen den Baufenstern im Blockinnenbereich und der straßenparallelen Bebauung wurde bewusst eine nicht überbaubare Fläche angeordnet. Die Ausweisungen liegen bei IV und V-geschossigen Baukörpern. Der Abstand dient auch einer Belichtung. Abweichungen vom B-Plan in der Größenordnung verletzt die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar.

#### **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

Transparenz in HH