



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

RN Immobilien  
Möllner Landstraße 51  
22113 Oststeinbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01541  
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Mirjam Ansorge

Telefon 040 - 428 54 - 2668  
Telefax 040 - 4279 - 01541  
E-Mail mirjam.ansorge@hamburg-  
mitte.hamburg.de

GZ.: M/BP/01708/2022

Hamburg, den 29. März 2023

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	05.10.2022
Grundstück	
Belegenheit	Möllner Landstraße 251
Baublock	130-082
Flurstück	546 in der Gemarkung: Öjendorf

### **Errichtung eines Wohngebäudes, vordere Bebauung Flurstück 547+546**

#### **VORBESCHEID**

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 sind

- der Baustufenplan Billstedt  
mit den Festsetzungen: W1o + TB 238 von jeglicher Bebauung freizuhaltender Fläche, neue Straßenfläche + Beurteilung nach § 34 BauGB  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die beigefügten Vorlagen Nummer  
0 / 15 Lageplan m. Abstandsflächen v. 04.12.22, M 1:200  
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Die Baulinie wird mit einer Tiefe von ca. 3,91 m auf einer Länge von 13,62 m überschritten.**  
**Wird eine Überbauung der ausgewiesenen „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ durch den Neubau zugestimmt?**  
Durch das Wohngebäude ja, durch die Terrassen nein.
2. **Für den Bereich, indem die Flurstücke 546 und 547 liegen, gilt der Teilbebauungsplan TBP 238 – Möllner Landstraße. Hier wird eine Baulinie ausgewiesen, die durch die Nachbargebäude Möllner Landstraße 243a, 245, 247 und 253 bereits überschritten wird.**  
**Wird eine Überschreitung der ausgewiesenen Baulinie durch den Neubau zugestimmt?**  
Durch das Wohngebäude ja, durch die Terrassen nein.
3. **Die Fläche wird mit einer Tiefe von ca. 3,91 m und auf einer Länge von 13,62 m überbaut.**  
**Es wurden anhand der Nachbarbebauung ideelle Baufluchten angenommen.**  
**Werden diese ideellen Baufluchten (vordere und hintere Bauflucht 1) in der dargestellten Form anerkannt?**  
Für das Wohngebäude wird der vorderen Bauflucht zugestimmt, für die Terrassen wird eine Überschreitung der angedachten Bauflucht nicht zugestimmt.

4. **Die Größe des Baukörpers orientiert sich am Referenzobjekt Möllner Landstraße 253.**  
**Es werden die Trauf- und Firsthöhen des Referenzgebäudes H-Nr. 253 aufgenommen.**

**Ist das Vorhaben, wie auf dem eingereichten Plan VB 02 A mit der dargestellten Baumasse (Tiefe ca. 12,40 m, Breite ca. 13,64 m, 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss) genehmigungsfähig?**

Nein, da die bebaubare Fläche nicht zugelassen werden kann. Weiterhin wären die Abstandsflächen per Baulast zu sichern.

#### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen § 11 BPVO
6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m zum Flurstück 2580, Möllner Landstraße 247. (§ 6 Abs. 5 HBauO).

#### **Begründung**

Die Zustimmung des Nachbarn liegt vor.

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

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
- 7.1. Wohnhaus  
für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 (0,2) um 12,1/10 (1,21) auf 14,1/10 (1,41) § 11 BPVO.
- 7.2. Wohnhaus + Nebenanlagen  
Wohnhaus  
für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 (0,2) um 15,9/10 (1,59) auf 17,9/10 (1,79) § 11 BPVO.

#### **Begründung zu Ziffer 7.1 und 7.2**

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Dieses Maß wird in der näheren Umgebung noch nicht erreicht. Nr. 253 ist schmaler, Nr. 243a ist nicht so tief und verfügt über ein größeres Grundstück.

- 7.3. Terrassen  
begründeter Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überbauung  
der von jeglicher Bebauung freizuhaltender Fläche, für zwei Terrassen  
(2,50 m x 6,82 m x 2)

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2  
BauGB nicht gegeben sind.  
Terrassen dieser Größenordnung finden sich in der näheren Umgebung zur  
Straße hin noch nicht. Weiterhin wird der Vorgarten erheblich beeinträchtigt.

- 7.4. Stellplatz1  
für die Überbauung der planungsrechtlich ausgewiesenen  
Straßenverkehrsfläche § 13 BPVO

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2  
BauGB nicht gegeben sind.  
Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche noch benötigt. Der Vorgarten wird  
erheblich beeinträchtigt.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO **nicht**  
zugelassen

- 8.1. für das Unterschreiten der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen und  
Erstrecken über die öffentliche Wegefläche (Flurstück 551) hinaus auf die  
Flurstücke 553 + 554 um 0,50m (nach Norden) (§ 6 (2) HBauO).

**Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs.  
1 HBauO nicht gegeben sind.  
Die Abstandsfläche ist hier per Baulast zu sichern.

- 8.2. für das Unterschreiten der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen und  
100% ige Überdeckung der öffentlich *nicht* gewidmeten Wegefläche (Flurstück  
551) (§ 6 (2) HBauO).

**Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs.  
1 HBauO nicht gegeben sind.  
Die Abstandsfläche ist hier per Baulast zu sichern.

**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 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss