



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

RN Immobilien GmbH  
Möllner Landstraße 51  
22113 Oststeinbek

Fachamt Bauprüfung  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448  
Telefax 040 427901541  
E-Mail [bp@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:bp@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartner Herr Roland Feldmann

Zimmer C5.214  
Telefon 040 42854-3072  
E-Mail [roland.feldmann@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:roland.feldmann@hamburg-mitte.hamburg.de)

**GZ.: M-BP-100393-2023**

Hamburg, 13. Dezember 2023

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Bezug  
Eingang 19.05.2023

Grundstück  
Belegenheit Goldelsestiege 18  
Baublöcke 130-039  
Flurstück 2361 in der Gemarkung: Schiffbek

### Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten

#### 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).



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

Nicht überplanter Bereich

mit den Festsetzungen:

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB  
Baugesetzbuch

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus der Grundfläche 121 m<sup>2</sup> zugestimmt?

Eine Grundfläche von 121 qm fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### 2. Wird einer Versiegelung des Grundstücks mit einer GRZ von insgesamt ca. 0,61 zugestimmt?

Eine GRZ ist hier nicht festgesetzt. Die angestrebte Bebauungsdichte liegt erheblich über den Verhältnissen in der näheren Umgebung.

### 3. Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss zugestimmt?

Grundsätzlich ja. Das Dachgeschoss ist als Satteldach auszubilden.

### 4. Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus an der im Lageplan VB 02 dargestellten Position zugestimmt?

Nein; die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Danach wird die nähere Umgebung durch max. 123 m<sup>2</sup> große, rund 2 m bis rund 15 m von der Straße entfernt stehende Wohnhäuser geprägt. Damit fügt sich das geplante 121 m<sup>2</sup> große Wohngebäude zwar von der Grundfläche und der Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, von der Lage her betrachtet muss das Wohnhaus aber deutlich nach vorne geschoben werden.

## 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 nicht im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht, da Vorbescheide nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, sofern es sich um reine Wohnbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten handelt.