



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###  
###  
###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 24

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 52 24  
E-Mail [wbz24@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz24@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
Telefax ###  
E-Mail [wbz24@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz24@wandsbek.hamburg.de)

GZ.: W/WBZ/10594/2019

Hamburg, den 13. November 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
05.08.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
523-031  
00326 in der Gemarkung: Wohldorf

### **Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung eines 2-geschossigen Wohnhauses mit 2 WE**

#### **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).



Sprechzeiten:  
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.  
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Wohldorf/Ohlstedt

- der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17

mit den Festsetzungen: WR Ilo 2 We nur Einzelhäuser GRZ 0,2 F mind. 1250qm  
Erhaltungsbereich, hinterer Grundstücksbereich private Grünfläche  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 5	Lageplan 1:250
1 / 8	Grundriss / Kellergeschoss
1 / 9	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 10	Grundriss / 1. Obergeschoss
1 / 11	Schnitt
1 / 12	Südansicht
1 / 13	Ostansicht
1 / 14	Westansicht
1 / 15	Nordansicht

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die in den Zeichnungen dargestellte Planung in Aussicht gestellt?**

Das Vorhaben steht den Zielen des Erhaltungsbereichs nicht entgegen. Es ist nach § 172 BauGB genehmigungsfähig.

Das geplante Gebäude fügt sich in seiner Materialität und Proportionalität gut in die umliegende Bebauung ein und bildet eine gelungene zeitgemäße Ergänzung zu den erhaltenswerten Nachbargebäuden.

2. **Wird die Genehmigung nach § 172 BauGB für Abbruch und Neubau in Aussicht gestellt?**

Das zum Abriss stehende Wohngebäude wird im Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 nicht als erhaltenswert eingestuft. Der Bebauungsplan setzt mehrere Erhaltungsbereiche fest. Alsterhöhe 7 befindet sich in Gebiet 1.

Im Gebiet 1 befinden sich wertvolle Wohngebäude aus den 1920er bis 30er Jahren, vorwiegend mit Klinkerfassaden, die als wichtige Bestandteile das charakteristische Ortsbild von Wohldorf-Ohlstedt prägen. Nicht aufgelistet wird das Gebäude auf der Belegenheit Alsterhöhe 7. Der bestehende Bungalow mit Walmdach und Klinkerfassade wurde erst später, wohl in den 1960er Jahren errichtet. Zudem weist er keine besondere Gestaltungsqualität auf. Das Gebäude ist nicht typisch und nicht prägend für den Erhaltungsbereich und ein Abriss entsprechend möglich.

**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 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH