



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 23

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

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 54 89  
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/08989/2016  
Hamburg, den 22. November 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
18.07.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
526-191  
290, 291, 292 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

### 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 33 Eigentumswohnungen

#### 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Rahlstedt

mit den Festsetzungen:

W 2 o (nicht bes. geschützt) - bebaub. Fläche 3/10 - rückwärtig 10,0 m Außenbereich -

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 92

mit den Festsetzungen:

Straßenplan mit vorderer Baulinie

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Fügt sich das Bauvorhaben entsprechend der anliegenden Bauvorlagen bauplanungsrechtlich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhen in die nähere Umgebung ein und ist insoweit zulässig?**

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern genehmigungsfähig.

Die bebaute Fläche von 3,7/10 durch die Hauptanlagen ist jedoch zu groß. Eine Überschreitung der bebauten Fläche von 10% auf 3,3/10 durch Hauptanlagen ist vorstellbar. Eine entsprechende Befreiung ist bei Einreichung eines Bauantrags zu beantragen.

Bedingung hierfür ist die Eingrünung des Grundstücks mit einer einheimischen Hecke. Alle Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise adäquat zu Rasengittersteinen herzustellen.

Bezüglich der Gebäudehöhen sind Haus A und Haus C mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss genehmigungsfähig, Haus B mit drei Vollgeschossen **ohne** Staffelgeschoss.

Für die Häuser A und B sind die entsprechenden neuen Befreiungstatbestände bei Einreichung eines Bauantrags zu beantragen (s. nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen Ziffern 5.1. und 5.2.).

2. **Ist die Gestaltung des Bauvorhabens entsprechend den beigefügten Bauvorlagen mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) nebst begrüntem Flachdach bauordnungsrechtlich zulässig?**

Die Staffelgeschosse für Haus A und C mit begrüntem Flachdach sind genehmigungsfähig. Haus B ist ohne Staffelgeschoss, jedoch ebenfalls mit begrüntem Flachdach, zu errichten.

3. **Ist die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze mit 34 Stück für die geplanten 61 Wohnungen ausreichend?**

Grundsätzlich ja. Im Wohnungsbau sind keine Stellplätze nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind entsprechend der Fachanweisung Stellplätze nachzuweisen.

**Die Herstellung der Stellplätze als oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück ist jedoch unzulässig.** Die durch Nebenanlagen bebaute Fläche wird

hierdurch deutlich zu stark überschritten, s. nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung Ziffer 5.4.

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

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 Vollgeschoss und Staffelgeschoss auf 3 mit Staffelgeschoss durch Haus C

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 4.2. für das Abweichen von der im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie um ca. 13 m durch Haus B

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

#### **Bedingung**

Die Bestandsgebäude im vorderen Bereich sind zu erhalten.

**Bei Abriss der Bestandsgebäude verliert dieser Vorbescheid seine Gültigkeit!**

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

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf 4 Vollgeschosse und Staffelgeschoss durch Haus A

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 Vollgeschoss und Staffelgeschoss auf 3 mit Staffelgeschoss durch Haus B

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 0,7/10 auf 3,7/10 durch Hauptanlagen

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.4. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 4,5/10 um 1,8/10 auf 6,3/10 durch Haupt- und Nebenanlagen

### **Begründung**

Die Befreiung 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

## **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