



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/12423/2020
Hamburg, den 14. Januar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 15.09.2020

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 526-191
Flurstücke 290, 6995, 6996 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Errichtung dreier Wohngebäude (54 WE)

VORBESCHEID (negativ)

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 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

- die beigelegten Vorlagen Nummer

47 / 1	Flurkartenauszug
47 / 27	Lageplan
47 / 30	Ansicht SW + NO - Haus A
47 / 31	Ansicht NW + SO - Haus A + B
47 / 32	Ansicht SW + NO - Haus B
47 / 33	Ansicht SW + NO - Haus C
47 / 34	Ansicht NW + SO - Haus C

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist auf dem im Lageplan dargestellten, noch zu bildenden Baugrundstück eine Wohnbebauung mit der dargestellten Kubatur und Geschosshöhe grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?**

Nein.

Die geplante Bebauung ist hinsichtlich ihrer Geschosshöhe, Kubatur, Lage und Ausrichtung städtebaulich nicht zulässig.

Siehe hierzu auch die Begründungen zu den nicht erteilten planungsrechtlichen Befreiungen Ziffern 7.1-7.4.

Zudem bestehen aufgrund der Nord-West/Süd-Ost Ausrichtung aller Gebäude schallschutztechnische Bedenken bezüglich der Bahnstrecke.

Grundsätzliche ergänzende Hinweise:

- Die Barrierefreiheit ist gemäß § 52 i. V. m. DIN 18040-2 nachzuweisen. Die Anforderungen werden in der eingereichten Planung nicht erfüllt.
- Bei Gebäuden mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m ist eine innere Brandwand gemäß § 28 (2) HBauO vorzusehen.
- Auch alle weiteren brandschutztechnischen Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung sind einzuhalten und entsprechend nachzuweisen. Im Voraus getroffene Aussagen des Vorbeugenden Brandschutzes haben keinen rechtskräftigen Charakter.
- Es ist zu prüfen, ob für den Abbruch der bestehenden Gebäude ein Bauantrag erforderlich ist (§ 60 HBauO, Anlage 2 Abschnitt III).

2. **Ist das durch das Bauvorhaben erzielte Maß der baulichen Nutzung (mit einer GRZ I von 0,33 und einer GRZ II von 0,45) auf dem zu bildenden Baugrundstück grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?**

Nein.

In der dargestellten Form ist das Maß der Überbauung nicht zulässig, s. auch nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung Ziffer 7.4.

Das Grundstück ist auch unter Einhaltung der überbaubaren Fläche von 3/10 adäquat und großzügig bebaubar.

Geringfügige Überschreitung im beantragten Rahmen, die nur durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen generiert werden, könnten ggf. genehmigungsfähig sein. Dies wäre in einem neuen Antrag in Verbindung mit der Zulässigkeit der gesamten Planung zu prüfen.

3. **Ist es möglich, einen Unterflurmüllsammelplatz auf einer Teilfläche der Flurstücke 290, 6995 und 6996 zu installieren, ohne Anrechnung auf die GRZ II?**

Nein.

Anlagen für die Abfallbeseitigung zählen zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sind daher grundsätzlich auf die durch Haupt- und Nebenanlagen bebaubare Fläche anzurechnen.

4. **Ist das Vorhaben mit einer Kinderspielfläche von 230 m² (bei insgesamt 54 geplanten Wohnungen, davon 31 Zweizimmerwohnungen und nur 23 Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern) genehmigungsfähig?**

Nein.

Die Kinderspielfläche ist gemäß § 10 HBauO nachzuweisen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für die Herstellung weiterer Spielflächen. Ein pauschaler Verzicht aufgrund der Wohnungsgrößen ist nicht möglich.

5. **Trifft es zu, dass die Genehmigung nicht von der Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen abhängig gemacht wird und dass Forderungen nach Realisierung öffentlich geförderter Wohnungen für dieses Baugrundstück nicht erhoben werden?**

Nein.

Es sind gemäß Vertrag für Hamburg öffentlich geförderte Wohnungen herzustellen. Die Anzahl ergibt sich aus der Anzahl von Wohneinheiten, die insgesamt hergestellt werden.

6. **Für die Errichtung des Neubaus und der Außenflächen ist die Fällung diverser Bäume auf dem Grundstück erforderlich. Wird einer Fällung der betroffenen Bäume gem. im Bauantragsverfahren zu klärenden Ersatzmaßnahmen grundsätzlich zugestimmt?**

Auf dem Baugrundstück befindet sich nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) geschützter Baumbestand.

Da das Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist, sind auch die Fällungen in diesem Fall unzulässig.

Grundsätzlich können diese jedoch bei Beantragung einer genehmigungsfähigen Bebauung in Aussicht gestellt werden.

Die Freiflächenqualität und Begrünung ist zu gewährleisten. Es sind Erhaltungs-/Ersatz-/Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb eines Bauantragsverfahrens sind die entsprechenden qualifizierten Unterlagen zur Prüfung einzureichen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

7.1. für das Überschreiten der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse plus Staffel (Haus A)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben.

Haus A ist in der ersten Baureihe verortet und setzt sich hinsichtlich der Geschossigkeit zu deutlich von der benachbarten Wohnbebauung entlang der Hauptverkehrsstraße und somit von der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur ab.

7.2. für das Überschreiten der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse plus Staffel (Haus B)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben.

Die Häuser B und C sind insbesondere in Hinsicht auf deren Gebäudelänge, Kubatur und Ausrichtung nicht genehmigungsfähig. Die unverhältnismäßige Gebäudelänge und Kubatur führen in Verbindung mit der Geschossigkeit zu einer sehr dominanten städtebaulichen Wirkung, die durch den Abriss des Gebäudes Nr. 32 von der Straße deutlich einzusehen ist.

7.3. für das Überschreiten der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (Haus C)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind somit nicht gegeben.

Die Häuser B und C sind insbesondere in Hinsicht auf deren Gebäudelänge, Kubatur und Ausrichtung nicht genehmigungsfähig. Die unverhältnismäßige Gebäudelänge und Kubatur führen in Verbindung mit der Geschossigkeit zu einer sehr dominanten städtebaulichen Wirkung, die durch den Abriss des Gebäudes Nr. 32 von der Straße deutlich einzusehen ist.

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

Begründung

Die Befreiung ist nicht genehmigungsfähig, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Insbesondere ist die Überschreitung städtebaulich nicht vertretbar, da das Grundstück zu stark überbaut wird.

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 3 und 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH