



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Deutsche Lebens- Rettungs- Gesellschaft Bezirk
Wandsbek e.V.
Herr Achim Wiese sonstige(r)
Ansprechpartner(in)
Holzmühlenstraße 88
22041 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung Rahlstedt - WBZ23
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427905489
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Bente Claußen

Zimmer 408
Telefon 040 42881-2323
E-Mail bente.claussen@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W-WBZ2-406-2026

Hamburg, 20. August 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Bezug	
Eingang	12.02.2026
Grundstück	
Belegenheit	Am Lehmberg 6
Baublöcke	526-163
Flurstück	2849 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Schulungseinrichtung mit Fahrzeughalle

VORBESCHIED

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Rahlstedt 21
mit den Festsetzungen:	GE max. II GRZ 0,5 GFZ 0,8 TRH 8,0 öffentliche Straßenverkehrsfläche, nicht überbaubare Fläche (12m Abstand) BauNVO von 1990 (gem. Änderung)

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0014 Grundriss_EG [grundrisse-1_Grundriss_EG_BV_DLRG_260211_V01.pdf]
- 0015 Grundriss_OG [grundrisse-2_Grundriss_OG_BV_DLRG_260211_V01.pdf]
- 0016 Baumbestandsbewertung_CCF [naturschutzrecht-1_Baumbestandsbewertung_CCF_260209_V01.pdf]
- 0017 Baumbestandsaufnahme_FP_Koordinaten [naturschutzrecht-2_Baumbestandsaufnahme_FP_Koordinaten_260209_V01.pdf]
- 0018 Baumbestandsaufnahme_Festpunktskizze [naturschutzrecht-3_Baumbestandsaufnahme_Festpunktskizze_260209_V01.pdf]
- 0019 Baumbestandsplan [naturschutzrecht-4_Lageplan_Baumbestandsplan_260209_V01.pdf]
- 0047 Lageplan [VE_01_Lageplan_BV_DLRG2060626.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist das Vorhaben mit den planungsrechtlichen Festsetzungen vereinbar?

siehe Ziffer 5.1 - 5.4

2. Wie viele Stellplätze sind für die geplante Nutzung erforderlich?

Die Stellplätze sind nach Mobilitätsnachweis Punkt 8.1.3 zu berechnen.

3. Dürfen die für die Errichtung des Neubaus notwendigen Baumfällungen vorgenommen werden?

Auf dem Baugrundstück befindet sich u.a. eine prägende, besonders erhaltenswürdige Solitärbaumgruppe aus Buchen und einer Kastanie (Nr.20,21,22, gemäß Vorlage Nr. 0016 Baumgutachten) mit einer besonderen Wohlfahrtswirkung, die möglichst zu sichern und zu erhalten ist. Sofern Erhaltungsmöglichkeiten dieser Gruppe durch baumschonende

Bauweisen nur mit unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden könnten, so wäre nach §6 der Baumschutzverordnung im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens, sofern darauf ein Rechtsanspruch besteht, eine Ausnahmegenehmigung für Fällungen zu erteilen. Der Nachweis über die unzumutbaren Beschränkungen sind jedoch gutachterlich zu belegen.

Ist eine Ersatzpflanzung nach § 7 der Baumschutzverordnung wegen der Grundstücksverhältnisse auf dem Grundstück nicht oder nicht im erforderlichen Umfang möglich, so werden Ersatzzahlungen erforderlich. Die Ersatzpflanzung bzw. Ersatzzahlung für Bäume und Hecken bemisst sich nach der Anlage zu Artikel I der

Baumschutzverordnung. Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (verwilderte, dichtwachsende Gehölze) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Vorfeld zu überprüfen.

4. **Sind diese Maßnahmen mit der Hamburger Baumschutzverordnung vereinbar?**

siehe Ziffer 3.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

5. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 5.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf einer öffentlichen Fläche für Straßen, Wege und Plätze gem. B-Plan Festsetzung Rahlstedt 21

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 5.1 und Ziffer 5.4 wird nach Ausübung des Ermessens gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Da lediglich der vordere Grundstücksbereich als Straßenerweiterungsfläche genutzt werden soll, kann der übrige Teil des Grundstücks bebaut werden. Ein gewerblich genutztes Gebäude fügt sich in das für Gewerbe vorgesehene Gebiet ein. Die Befreiung erfolgt unter der Auflage, den erforderlichen Straßenquerschnitt von 15 m freizuhalten. Da in der aktuellen Planung drei notwendige Stellplätze innerhalb dieses Bereichs liegen, ist eine Umplanung der Stellplätze als Auflage erforderlich.

Auflagen

- Freihaltung des Straßenquerschnittes von 15m
 - Verlegung der Stellplätze – Damit verbundene Änderungen sind in diesem Bescheid nicht berücksichtigt
- 5.2 für das Überschreiten der südlichen Baugrenzen um max. 15,35m auf einer Länge von 48,41m mit dem Hauptgebäude auf einem Grundstück das als Durchfahrt gem. B-Plan vorgesehen war.(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 5.2 wird nach Ausübung des Ermessens gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Baugrenzen wurden ursprünglich für eine Durchfahrt festgelegt, die nun nicht mehr benötigt wird. Daher sind die Baugrenzen entbehrlich und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 5.3 für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche des nord-östlichen Grundstücks von 0,5 um 0,2 auf 0,7 mit Hauptanlagen gem.§ 19 BauNVO

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziffer 5.3 wird nach Ausübung des Ermessens gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl betrifft nur den nordöstlichen Grundstücksbereich und ist auf die besondere Grundstückssituation zurückzuführen. Bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche wird die zulässige Grundflächenzahl eingehalten. Die Zustimmung zur Überschreitung ermöglicht eine homogene Bebauung im Eckbereich. Die Baugrenzen sind gemäß Ziffer 5.3 entbehrlich; die GRZ ist bei einer Bebauung im Eckbereich anzupassen.

Auflagen

- Die erforderlichen Stellplätze sind aus der Straßenerweiterungsfläche zu verlegen. Sollte durch die Verlegung auf dem Grundstück zusätzliche Fläche versiegelt werden, ist eine erneute Prüfung erforderlich.
- Das geplante Volleyballfeld ist dauerhaft als unversiegelte Fläche zu erhalten.

Hinweise

- Im Rahmen der Bauantragstellung ist eine Höhenanweisung für die künftige Grundstücksgrenze erforderlich.
- Bei einer Vergabe des Flurstücks sind die Straßenerweiterungsflächen vom Verkauf des Baulandes auszunehmen.

- 5.4 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf einer nicht überbaubaren Fläche im östlichen Grundstücksbereich gem. B-Plan Festsetzung Rahlstedt 21

Begründung

Siehe Ziffer 5.1

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 Absatz 6 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.

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 2
Bauliche Anlage:	Schulgebäude von nicht allgemein- und berufsbildenden Schulen, Volkshochschulgebäude
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)