



# 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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/19046/2021  
Hamburg, den 12. Mai 2022

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
10.12.2021

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück  
###  
526-241  
2352 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

### Bau eines Einzelhauses m. 6 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).

### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Rahlstedt 3 mit den Festsetzungen: WR II Baufenster in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Überschreitung des Baufensters in Richtung Norden um 9,00m auf einer Breite von 19,60m gemäß Lageplan zulässig?**

Nein. Die erforderliche Befreiung für den planungsrechtlichen Abweichungstatbestand wird nicht erteilt.

2. **Sind sechs offene Stellplätze auf dem hinteren Grundstück gemäß Lageplan zulässig?**

Nein. Das Vorhaben ist in der vorliegenden Planung in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass bei 6 Wohneinheiten Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO auf dem Grundstück herzustellen sind. Die Unterbringung von Kinderspielflächen sowie von notwendigen Fahrradplätzen auf dem Grundstück hat Vorrang vor der Unterbringung von Stellplätzen.

3. **Ist eine Überschreitung der Gesamt-GRZ um 81,50 m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Eine GRZ ist im Bebauungsplan Rahlstedt 3 nicht festgelegt. Die zulässig zu überbauende Fläche wird durch das Baufenster beschränkt.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 9,65 m auf einer Breite von 19,60 m durch das Hauptgebäude.

### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, da die Erteilung weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig ist, noch ist die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

Eine Genehmigung würde ein nicht gewünschtes Präjudiz schaffen und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Gem. Bauvorlagen liegt die Verschiebung des Baukörpers aus dem Baufenster heraus u.a. in der Verortung einer erhaltenswerten Rotbuche südlich des Baufensters begründet.

Der Erhalt des Baumes erscheint auch bei einer geringeren Baugrenzenüberschreitung durch das Hauptgebäude möglich. Das sehr deutliche Verschieben des Baukörpers nach Norden erscheint hierbei in diesem Maße nicht erforderlich.

## **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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse