



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/09448/2018

Hamburg, den 14. September 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-055
660 in der Gemarkung: Oldenfelde

Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern

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 sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 110

mit den Festsetzungen: WR I o GRZ 0,2 GFZ 0,3 F mind. 600 m²; vorne 2 Wo und ED, hinten 1 Wo und E
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigelegten Vorlagen Nummer

3 / 3 Lageplan

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 eine Bebauung und die Erschließung des Gesamtgrundstücks Fünfstück 7, Flurst. 660, mit 2 Stck. Einzel- oder Doppelwohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten und der Bebauung mit 2 Stck. Einzelwohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten (s. Pkt. 5) gem. beiliegender Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplans Rahlstedt 110 genehmigungsfähig?
(s. Anlage: Ermittlung der GRZ für das Gesamtgrundstück)**

Nein, es wird nur der Variante zugestimmt, die im hinteren Grundstücksbereich je 1 WE pro Gebäude vorsieht, s.a. Ziffer 7.1.

2. **Ist die Bebauung und Parzellierung in 4 Teilgrundstücke und einem anteiligen Gemeinschaftseigentum des Gesamtgrundstücks Fünfstück 7, Flurst. 660, für die Bebauung gem. beiliegender Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rahlstedt 110 genehmigungsfähig?
(s. Anlage: Ermittlung der GRZ für die Parzellierung Einzelgrundstücke)**

Eine ideelle Teilung ist grundsätzlich möglich. Bei einer Realteilung sind die Ausweisungen des Bebauungsplanes zu beachten, z.B. ist die Mindestgrundstücksgröße von 600m² einzuhalten. Eine Befreiung von dieser Mindestgröße wird für den Erschließungsweg erteilt, s.a. Ziffer 6.1.

3. **Wird die Erschließung für die geplante Bebauung der Einzelwohnhäuser in den hinteren Grundstücksflächen nach Parzellierung gem. beiliegender Planung als gesichert anerkannt?**

Grundsätzlich ist ein Privatweg möglich; s.a. §4 und 5 der HBauO sowie die erteilte Befreiung unter Ziffer 6.1.

4. **Wird für die Erschließung der vorderen Grundstücksflächen nach Parzellierung gem. beiliegender Planung je eine Grundstückszufahrt/ Gehwegüberfahrt genehmigt?**

Aufgrund des im Anschluss gewählten Vereinfachten Verfahrens nach §61 HBauO ist in Eigenverantwortung dies durch den Antragsteller direkt mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu klären.

5. **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rahlstedt 110 im Rahmen der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen im hinteren Grundstücksteil nur Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit zu errichten. (s. Anlage: Abweichungsantrag)**

s. Ziffer 7.1

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Unterschreiten der Mindestgrundstücksgröße von 600m² für den Erschließungsweg (s.a. Festsetzungen zum Bebauungsplan)

Begründung

Die erforderliche Befreiung für den unter Ziffer 6.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungsstatbestand wird erteilt, da es sich hierbei nur um ein Erschließungsgrundstück handelt und kein Baugrundstück. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude im hinteren Grundstücksbereich von 1 Wo um 1 Wohnung auf 2 Wo.

Begründung

Die Befreiung der pro Gebäude zulässigen Anzahl von 1 WE 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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss