



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/08913/2022

Hamburg, den 19. Oktober 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.06.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-147
1888 in der Gemarkung: Oldenfelde

Neubau von 12 Wohnungen mit Tiefgarage

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

- der Bebauungsplan Rahlstedt 127
mit den Festsetzungen: WA g II-III GRZ 0,4 (5+6 Schallschutzmaßnahmen)
Erhaltungsbereich
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es erlaubt, an das zu erhaltene Bestandgebäude in geschlossener Bauweise gemäß Lageplan anzubauen?**

Nein. Die Genehmigung nach § 172 (1) BauGB wird nicht erteilt.

2. **Ist es erlaubt, ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss und 8 Wohnungen in offener Bauweise sowie einer Tiefgarage mit 9 Stellplätzen gemäß Lageplan zu errichten.**

Nein, da das Vorhaben in seiner gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist.

Hinweis

Die Neubauplanung sollte ein freistehendes Gebäude mit einer Vorgartenzone (zurückgesetzte Lage) sein, welches eine Straßenfassade ggf. durch einen Erker (vgl. Nr. 13 und 16) aufweist. In Bezug auf die Geschossigkeit sind Vollgeschosse mit Dachgeschoss denkbar. Das Dachgeschoss sollte eine Traufe oder Dachkante zur Bargteheider Straße ausbilden. Gemäß dem Entwurf zum Magistralengutachten des Bezirks ist auch eine Rückstaffelung für das obere (Staffel) Geschoß denkbar. Für die Lage ist ein größerer Abstand zur Hirschallee 13 vorzunehmen um den baulichen Rhythmus der Baukörper zwischen Lasbeker Str. und Hirschallee zu folgen. Dabei ist eine straßenseitige Längenausbildung von über 15 m kritisch.

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

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse