



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

RN Immobilien GmbH  
Herr Ramin Neumann  
Möllner Landstraße 51  
22113 Oststeinbek

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüf Abteilung  
WBZ 2

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz2@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz2@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartner: Herr Patrick Richter

Zimmer 408  
Telefon 040 - 4 28 81 - 49 32  
E-Mail [patrick.richter@wandsbek.hamburg.de](mailto:patrick.richter@wandsbek.hamburg.de)

GZ.: W/WBZ/06818/2022

Hamburg, den 1. November 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
29.04.2022

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

Sieker Landstraße 16  
526-177  
1104 in der Gemarkung: Neu-Rahlstedt

### Errichtung eines Mehrfamilienhauses

### 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 Baustufenplan Rahlstedt

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W lo  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss gemäß Lageplan VB 02.1 dargestellt?**

Ja mit Einschränkungen.

Die Planungsrechtliche Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffel- bzw. Dachgeschoss wird zugestimmt.

Die Planungsrechtliche Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 3/10 um 0,1/10 auf 3,1/10 wird jedoch nicht erteilt.

2. **Wird einer Versiegelung des Grundstücks mit einer zulässig bebaubaren Fläche von 3,1/10 zugestimmt?**

Nein. Siehe Begründung unter Punkt 4.1.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffel- bzw. Dachgeschoss

### Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die zweigeschossige Bauweise fügt sich im Verlauf der Sieker Landstraße städtebaulich in die Umgebung ein.

## 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 zulässigen bebaubaren Fläche um 3/10 um 0,1/10 auf 3,1/10

### Begründung

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

Die Überschreitung ist zwar geringfügig, wird aber hauptsächlich durch den stark versiegelten Vorgarten verursacht. Auch im Hinblick auf § 9 HBauO ist hier die Versiegelung zu reduzieren, dass eine GRZ von 3/10 eingehalten werden kann. Die gärtnerische Gestaltung des Vorgartens ist demnach flächenmäßig zu vergrößern. Zudem weist die vorliegende Planung noch keine Zuwegung zum Gebäude auf, die in die GRZ-Fläche einzurechnen ist.

### **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