

## 5.1. Anträge ab einer WE bzw. einer gewerblichen Nutzungseinheit mit planungsrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen

§ 61 = Vereinfachtes Genehmigungsverfahren, § 62 = Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung., § 63 = Vorbescheid, § 64 = Zustimmungsverfahren

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1	Grömitzer Weg 8 c - 8 d	OI	Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung 100983-2023	§63	-
5.1.2	Millöckerweg 22 b	Mei	Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus 101534-2023	§61	+
5.1.3	Schneisenstraße 5	Mei	Neubau eines EFH 101536-2023	§61	+
5.1.4	Meiendorfer Weg 41	Mei	Modernisierung Fachwerkhaus als Wohngebäude (Nebengebäude seit 1980) 101433-2023	§63	-
5.1.5	Rahlstedter Straße 61	AltR	Umnutzung der Kellerräume von ehem. Tanzschule zur Karaokebar 100876-2023	§ 62	+
5.1.6	Arnswalder Straße 45	OI	Neubau einer Außentreppe und Herstellung eines weiteren Hauseingangs 101416-2023	§ 61	+
5.1.7	Kielkoppelstraße 55	AltR	Errichtung einer 4-geschossigen Gebäudzeile (ca. 24-40 WE) Rückbau 30 Garagen und 17 Stellplätze W/WBZ/09358/2020	§63	+

5.1.8	Schwarzenbeker Ring 44/48	AltR	Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 30 WE) Rückbau 28 Garagen W/WBZ/09371/2020	§ 63	+ Das Vorhaben lag dem BPA bereits am 10.05.2023, 14.06.2023 und 19.07.2023 vor
5.1.9	Sorenkoppel o.Nr.	AltR	Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE) Rückbau 20 Garagen und 17 Stellplätze W/WBZ/09379/2020	§ 63	- Das Vorhaben lag dem BPA bereits am 10.05.2023, 14.06.2023 und 19.07.2023 vor



## **Hinweis**

Das beantragte Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in Summe nicht in die Umgebung ein.

Baukörper 3 wird hinsichtlich der Lage und Geschossigkeit befürwortet.

Baukörper 1 wird hinsichtlich der Geschossigkeit als einfügend bewertet, jedoch ist der Baukörper stärker von der Bebauung im Osten abzurücken.

Baukörper 2 fügt sich weder hinsichtlich seiner Lage noch seiner Geschossigkeit in das vorhandene Ortsbild ein. Insbesondere ist im Hinblick auf die Gebäudehöhe die Differenz zu der nördlichen zweigeschossigen Bebauung zu stark.

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.1 wird nach Ausübung des Ermessens nicht erteilt, da das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist. Die Befreiung kann jedoch für eine genehmigungsfähige Neuplanung in Aussicht gestellt werden.

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.2 wird nach Ausübung des Ermessens nicht erteilt, da das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist. Dieser Baukörper sollte bei einer Umplanung entfallen.

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.3 wird nach Ausübung des Ermessens nicht erteilt, da das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist. Die Befreiung kann jedoch für eine genehmigungsfähige Neuplanung in Aussicht gestellt werden.

Bezüglich der Geschossigkeit liegen im Baublock 526136 im Bereich gleicher Ausweisung drei bestätigte Vorbildfälle vor:

- Grömitzer Weg 32 a-b

Erteilte planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 4 Vollgeschosse

- Grömitzer Weg 34 a-b

Erteilte planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse

- Grömitzer Weg 38 formuliert als Ausnahme von der BPV für den Aufbau eines 3. Geschosses im W2o-Gebiet

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.4 wird nach Ausübung des Ermessens nicht erteilt. Sie ist weder geringfügig noch städtebaulich vertretbar und würde zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung führen. Zudem würde die Befreiung ein unerwünschtes Präjudiz herbeiführen.

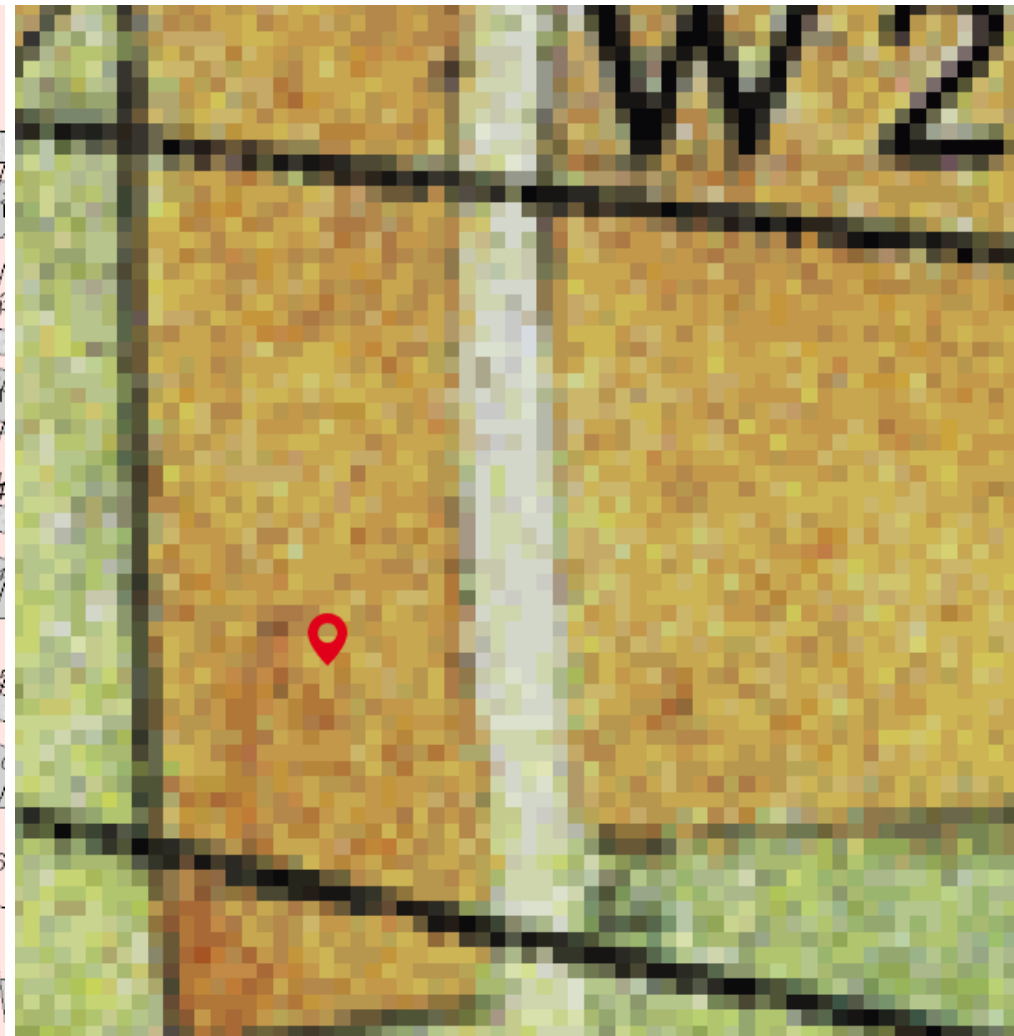
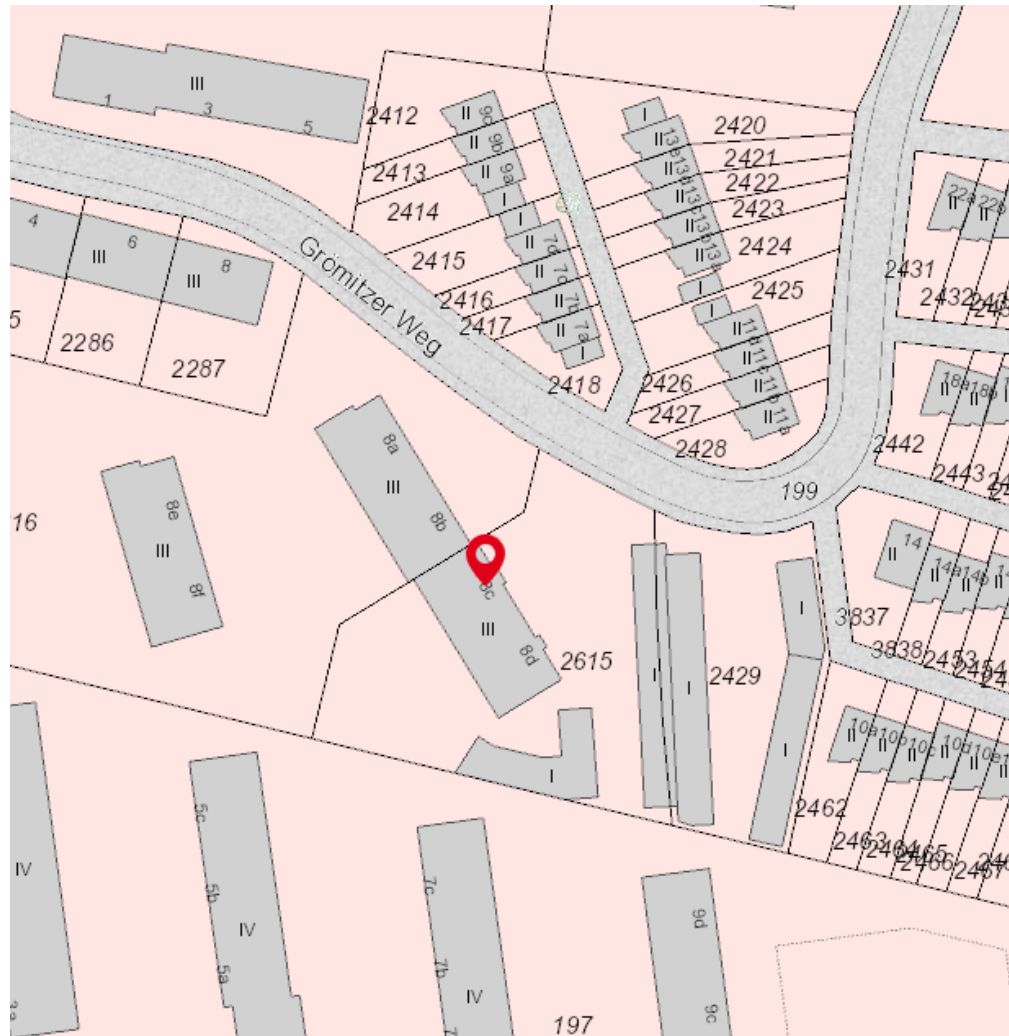
Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.5 wird nach Ausübung des Ermessens nicht erteilt. Die Überschreitung erscheint als überdimensioniert und auch im Vergleich zur umliegenden Bebauung deutlich atypisch. Sie ist weder geringfügig noch städtebaulich vertretbar und würde zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung führen. Eine Befreiung würde ein unerwünschtes Präjudiz erzeugen.

## **Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

# 5.1.1. – Grömitzer Weg 8 c - 8 d Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung

§ 63

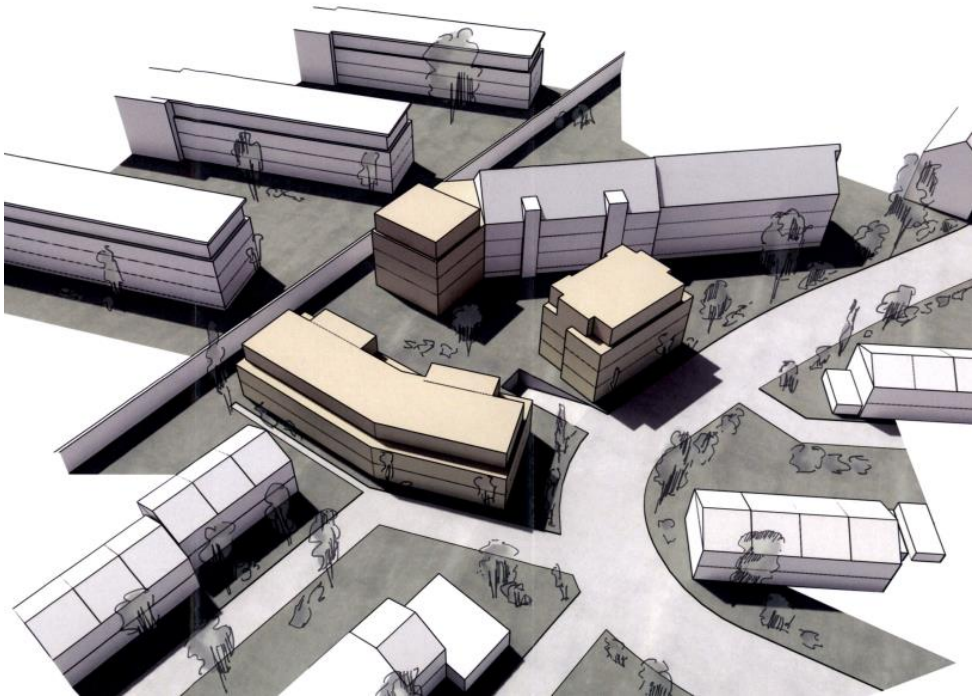
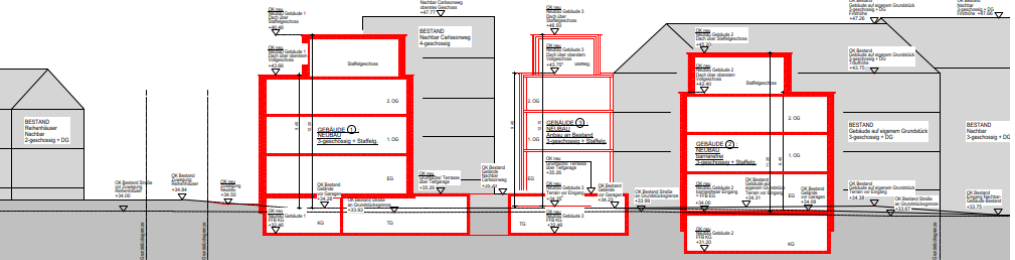
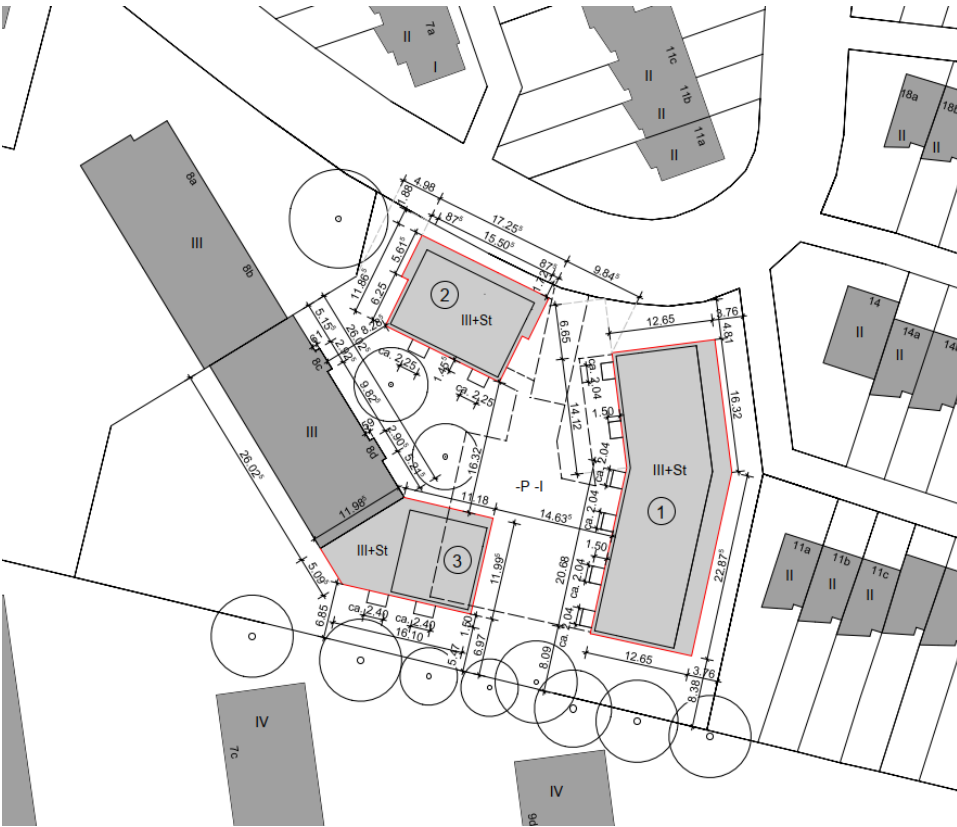


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# 5.1.1. – Grömitzer Weg 8 c - 8 d

## Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung

§ 63



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus**

#### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.2 der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **Grundstück**

Belegenheit                      Millöckerweg 22 b (Gemarkung Meiendorf, Flurstück 4261)

#### **Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus

Eingang                              29.11.2023

Frist                                      31.03.2024

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 von 1982 – Änderung Mai 2021  
mit den Festsetzungen:              W I o; <E>; 2 WE; GR I 175 m<sup>2</sup>, Baufeld; Straßenparallelität  
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017

#### **Noch nicht entschiedene Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

1. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 14 Absatz 2 BauGB
  - 1.1 für die Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.
2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO
  - 2.1 für das Zulassen von einem Fahrradschuppen im Vorgarten in einem Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO).

#### **Hinweis**

Die planungsrechtliche Ausnahme zu 1.1 (Errichten eines Gebäudes bei bestehender Veränderungssperre) wird nach Ausüben des Ermessens unter den u.a. Auflagen erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.

Die bauordnungsrechtliche Abweichung zu 2.1 (Fahrradschuppen im Vorgarten) wird nach Ausüben des Ermessens unter der Auflage, das Dach extensiv zu begrünen, zugelassen.

Für die betreffende Belegenheit ist zurzeit eine Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 in Aufstellung und es wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele beschlossen. Eine Ausnahme kann nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Geplant ist ein Anbau mit einer Grundfläche von 48,42 m<sup>2</sup>. Mit dem bestehenden Gebäude (GR 85,16 m<sup>2</sup>) und der Terrasse (15 m<sup>2</sup>) wird insgesamt eine Fläche von 148,58 m<sup>2</sup> versiegelt. In diesem Bereich wird eine GR von 175 m<sup>2</sup> zukünftig vorgesehen. Durch die Nebenanlagen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 85,59 m<sup>2</sup>, so dass insgesamt eine Versiegelung von 234,17 m<sup>2</sup> entsteht. Die zukünftige GR (175 m<sup>2</sup> + 87,5 m<sup>2</sup> = 262,5 m<sup>2</sup>, Haupt- und Nebenanlagen)) wird somit vollständig eingehalten.

Das Flurstück 4261 liegt in einer Baugrenze mit dem Flurstück 4262. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen hintereinander liegenden Wohngebäuden untereinander auf mindestens 10 m festgesetzt.

Als Auflage zu 1.1 sind die folgenden Punkte mit aufzunehmen:

1. Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die vorhandenen Flächen verfügen über einen Bestandschutz.
2. Das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
3. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.

### **Entscheidung der Verwaltung**

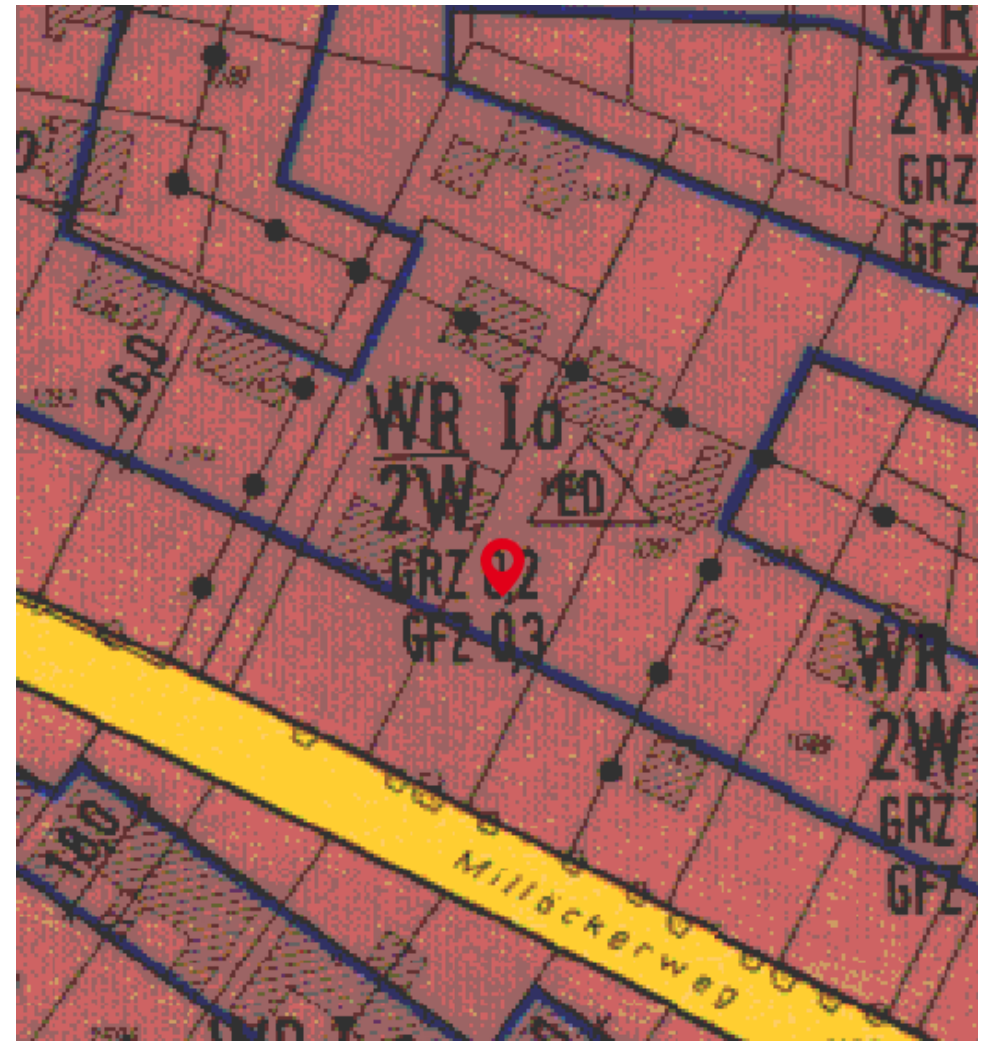
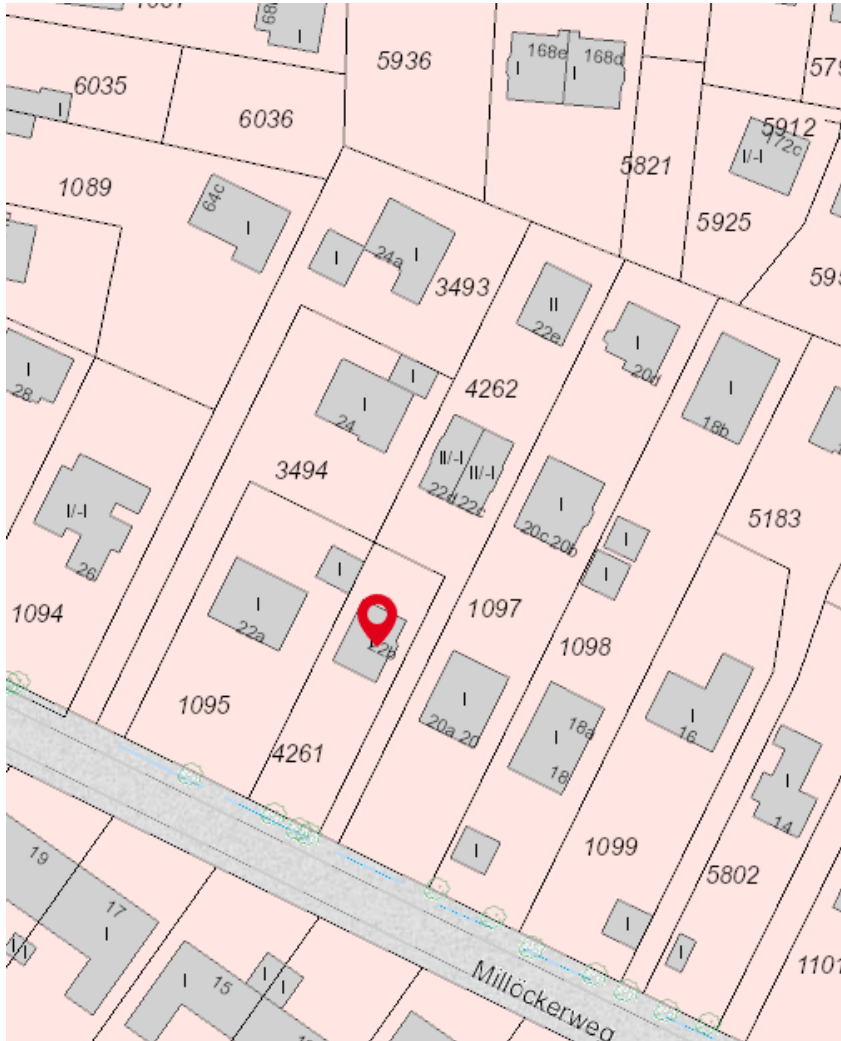
Dem Antrag wird zugestimmt.



## 5.1.2. – Millöckerweg 22 b

### Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus

§ 61

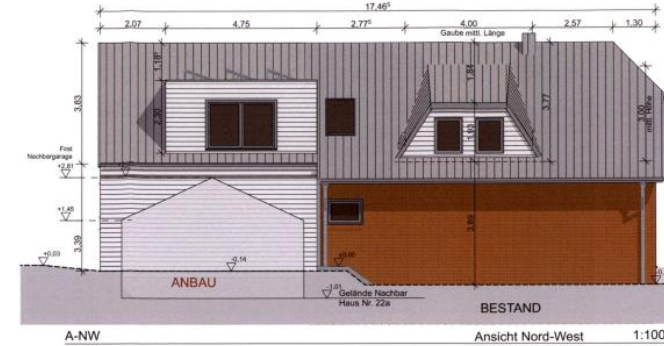


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# 5.1.2. – Millöckerweg 22 b

## Errichtung einer Wohneinheit als Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus

§ 61



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksteil**

#### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.3 der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **Grundstück**

Belegenheit                      Schneisenstraße 5 (Gemarkung Meiendorf/Flurstück 4261)

#### **Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksteil

Eingang                              29.11.2023

Frist                                      12.04.2024

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Rahlstedt78-Volksdorf25  
mit den Festsetzungen:              WR 1 o; nur Einzelhäuser, Baufenster, GR max. 175m<sup>2</sup> (A)  
BauNVO 2017

#### **Noch nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

1. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
  - 1.1 für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um ca. 0,7 m auf einer Breite von ca. 1,2 m durch die geplante Wärmepumpe.
2. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 14 Absatz 2 BauGB
  - 2.1 für die Errichtung der baulichen Anlage in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.
3. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO
  - 3.1 für das Zulassen von einer Wärmepumpe im Vorgarten in einem Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO).

## Hinweis

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Die planungsrechtliche Befreiung zu 1.1 (Überschreiten der Baugrenze) wird nach Ausüben des Ermessens erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.

Die planungsrechtliche Ausnahme zu 2.1 (Errichten einer baulichen Anlage bei Veränderungssperre) wird nach Ausüben des Ermessens unter den u.a. Auflagen erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.

Die bauordnungsrechtliche Abweichung zu 3.1 (bauliche Anlage (Wärmepumpe) im Vorgarten) wird nach Ausüben des Ermessens zugelassen.

Die Überschreitung der Baugrenze ist geringfügig und tritt durch die geplante immergrüne Abpflanzung städtebaulich kaum in Erscheinung.

Für die betreffende Belegenheit ist zurzeit eine Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 in Aufstellung und es wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele beschlossen.

Eine Ausnahme kann nach § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht.

Geplant ist ein Vorhaben mit einer Grundfläche von insgesamt 147,78m<sup>2</sup> inkl. Terrasse. Durch Nebenanlagen erfolgt eine gesamte Versiegelung von 253,90m<sup>2</sup>. Die zukünftige GR wird somit vollständig eingehalten.

Als **Auflage** sind die folgenden Punkte mit aufzunehmen:

1. Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
2. Das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstücken zu versickern.
3. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.

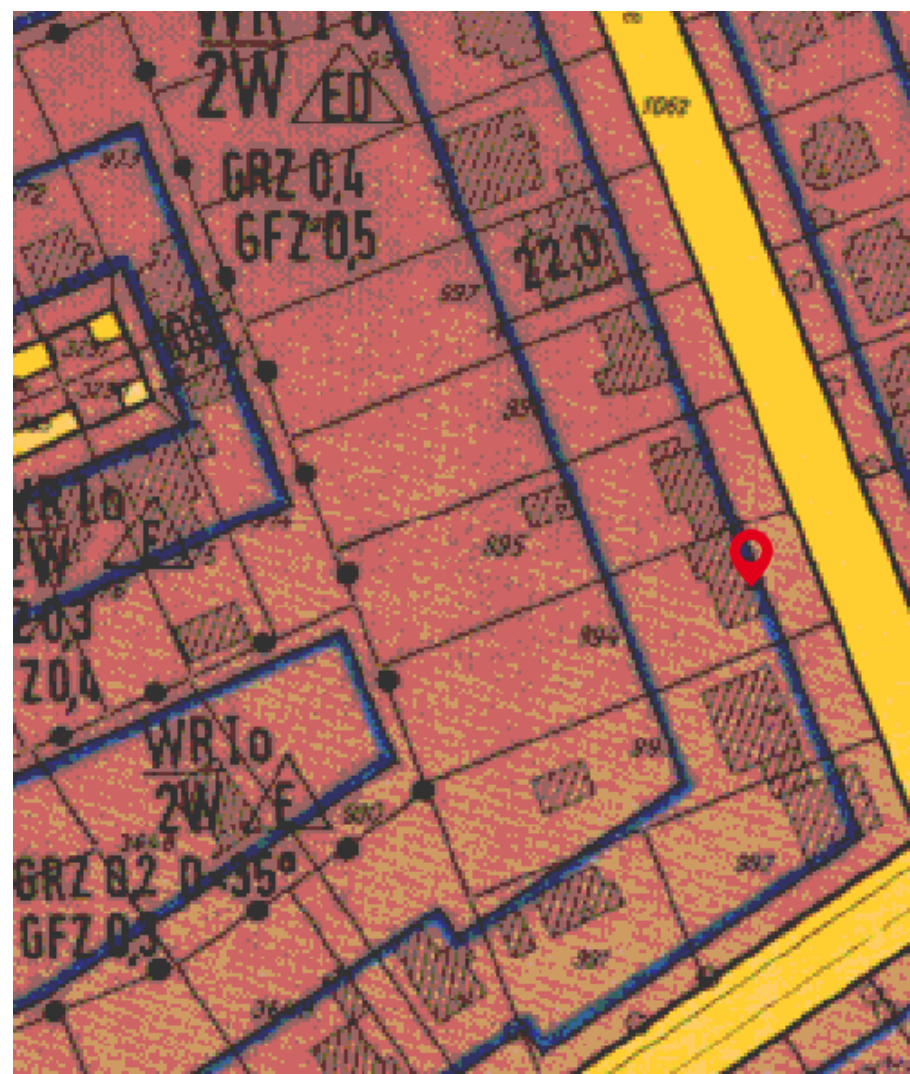
## Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.



### 5.1.3. – Schneisenstraße 5 Neubau eines Einfamilienhauses

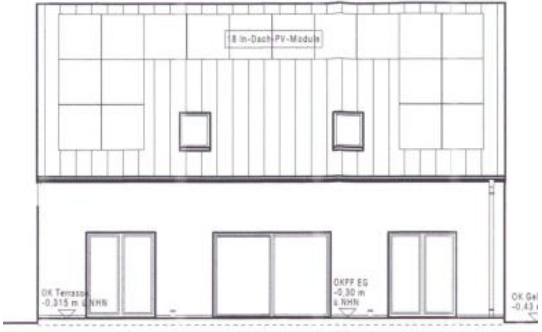
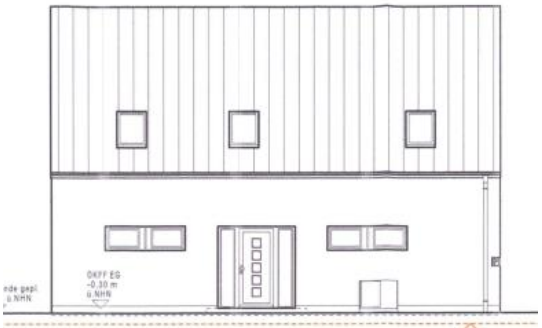
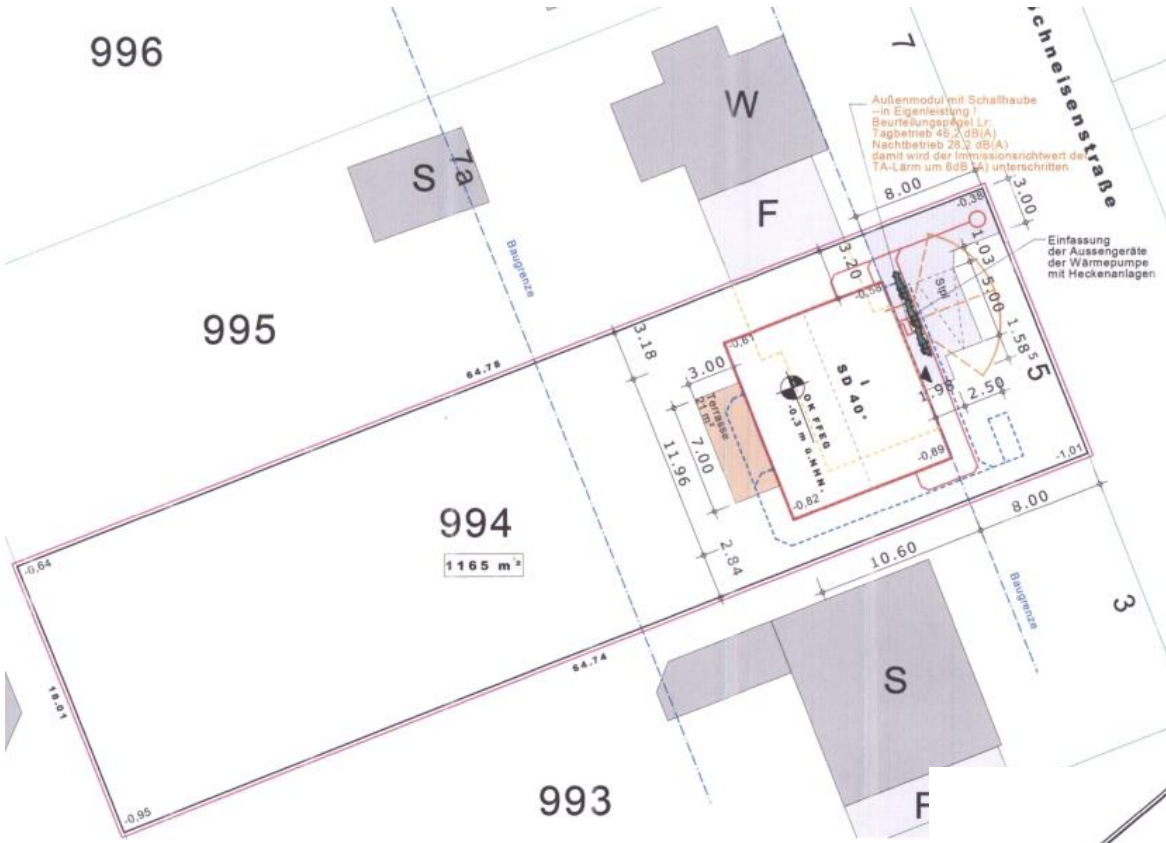
§ 61



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# 5.1.3. – Schneisenstraße 5 Neubau eines Einfamilienhauses

§ 61



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **Modernisierung Fachwerkhaus als Wohngebäude (Nebengebäude seit 1980) Bauschein 251 vom 03.01.1925**

#### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.4 der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **Grundstück**

Belegenheit/ Flurstück                      Meiendorfer Weg 41/ 508

#### **Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Modernisierung Fachwerkhaus als Wohngebäude (Nebengebäude seit 1980) Bauschein 251 vom 03.01.1925

Eingang/ Frist                                  07.11.2023/ 28.03.2024

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 – Änderung - aktuell Veränderungssperre  
mit den                                  W II o; <E>; 2 WE; GR I 175 m<sup>2</sup> (= Kat. A); Straßenparallelität; Dremmel max.  
Festsetzungen:                      50 cm; 22 m Baufeldtiefe  
    Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

#### **Noch nicht entschiedene Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

1. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 14 Absatz 2 BauGB
  - 1.1 für die Nutzungsänderung des Nebengebäudes als Wohngebäude in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.
2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
  - 2.1 für die Nutzung eines bestehenden Nebengebäudes als Wohngebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **Hinweis**

Das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits am 14.02.2024 vor.

Nach Ausüben des Ermessens, wird die planungsrechtliche Ausnahme zu 1.1 nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Nutzungsänderung des Nebengebäudes als Wohngebäude in einem

Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist, nicht erteilt.

Die Ausnahme ist städtebaulich nicht vertretbar, in dem Baublock liegt keine Bebauung in der zweiten Reihe für Wohnnutzung vor.

Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist in diesem Baublock bisher nicht vorgesehen und soll auch zukünftig durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ermöglicht werden.

Das Nebengebäude wurde zwar schon mal als Wohngebäude genehmigt, seit den 1980er Jahren wird es aber als Nebengebäude genutzt. Aus diesem Grund liegt kein Bestandschutz für die Wohnnutzung vor.

Nach Ausüben des Ermessens, wird die planungsrechtliche Befreiungen zu 2.1 nach § 31 Absatz 2 BauGB für die Nutzung eines bestehenden Nebengebäudes als Wohngebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, nicht erteilt.

Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist in diesem Baublock bisher nicht vorgesehen und soll auch zukünftig durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ermöglicht werden.

Das Nebengebäude wurde zwar schon mal als Wohngebäude genehmigt, seit den 1980er Jahren wird es aber als Nebengebäude genutzt. Aus diesem Grund liegt kein Bestandschutz für die Wohnnutzung vor. Die Vermeidung einer präjudizierenden Wirkung ist geboten. Die Umwandlung von einer Neben- in eine Hauptanlage steht dem Planziel, den Blockinnenbereich von Hauptanlagen freizuhalten, entgegen, sodass der Grundzug der Planung berührt wird.

### **Entscheidung der Verwaltung**

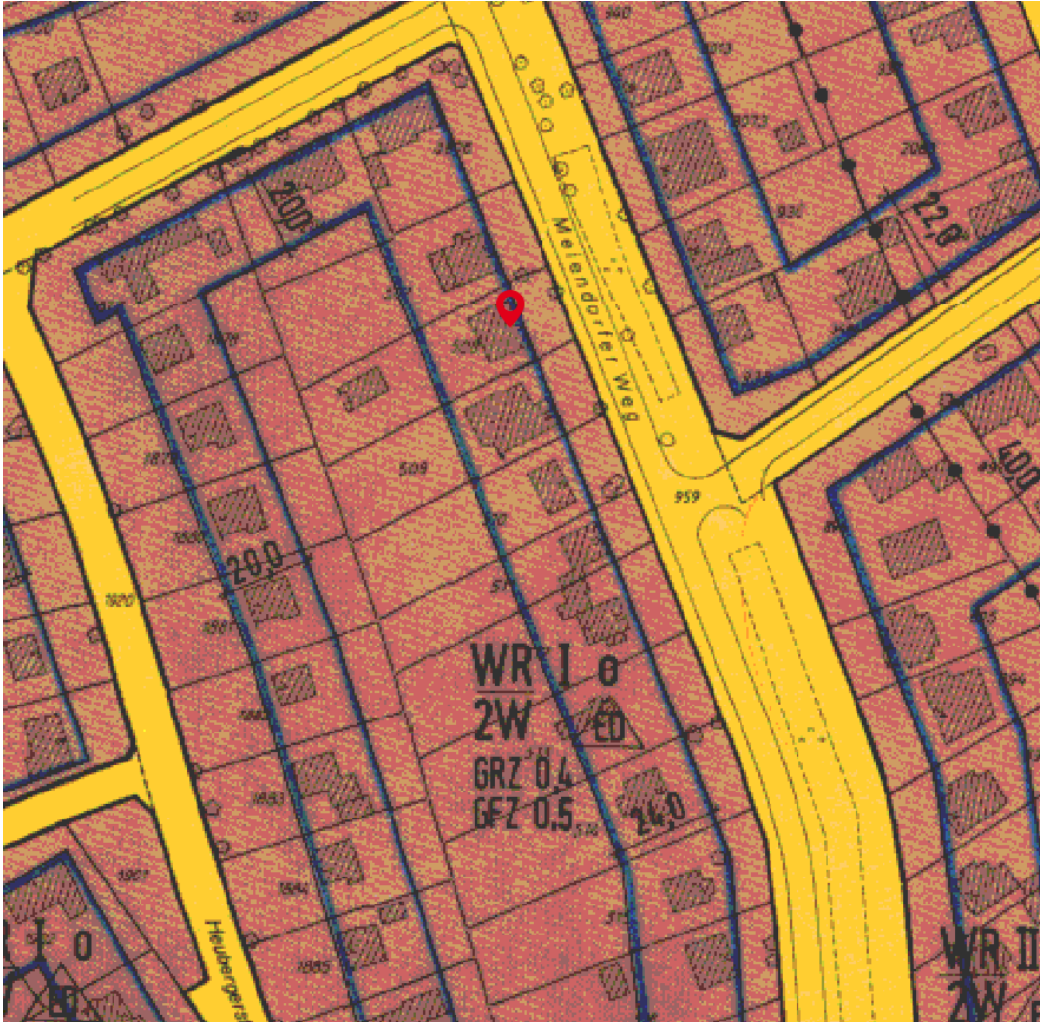
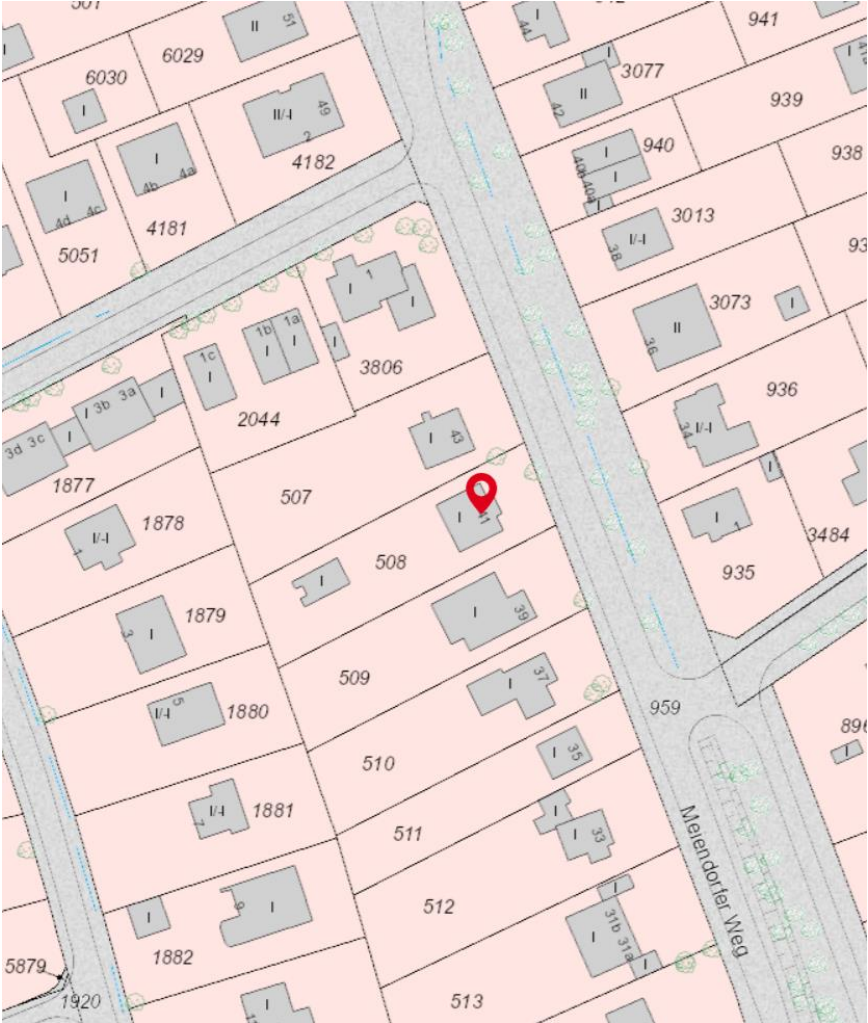
Dem Antrag wird nicht zugestimmt.



# 5.1.4. – Meiendorfer Weg 41

## Modernisierung Fachwerkhaus als Wohngebäude (Nebengebäude seit 1980)

§ 63



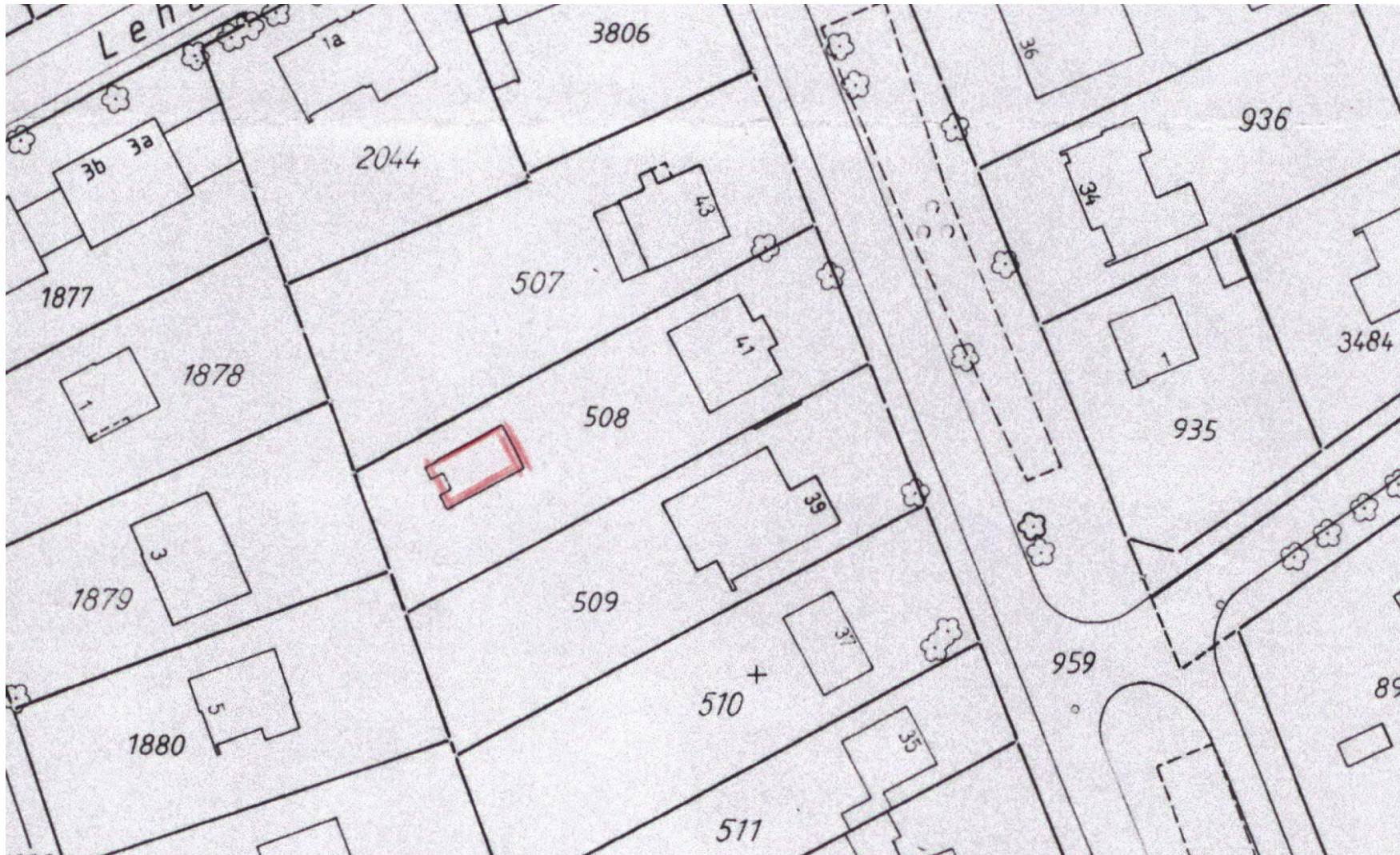
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



## 5.1.4. – Meiendorfer Weg 41

§ 63

Modernisierung Fachwerkhaus als Wohngebäude (Nebengebäude seit 1980)



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **Umnutzung der Kellerräume von ehem. Tanzschule zur Karaokebar**

#### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.5 der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **Grundstück**

Belegenheit/ Flurstück                      Rahlstedter Straße 61/ 891

#### **Vorhaben**

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Umnutzung der Kellerräume von ehem. Tanzschule zur Karaokebar

Eingang/Frist                      14.12.2023/ 29.02.2024

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Rahlstedt 49  
mit den                                      WA g II / I (zwingend) - Baukörperausweisung in Baugrenzen / 15,0 + 5,0 m  
Festsetzungen:                              - (St) =  
    Fläche für Stellplätze  
    BauNVO 1968

#### **Hinweis**

Das Vorhaben ist plangemäß.

Für das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits ein Vorbescheidsantrag am 17.01.2024 und 14.02.2024 vor.

#### **Entscheidung der Verwaltung**

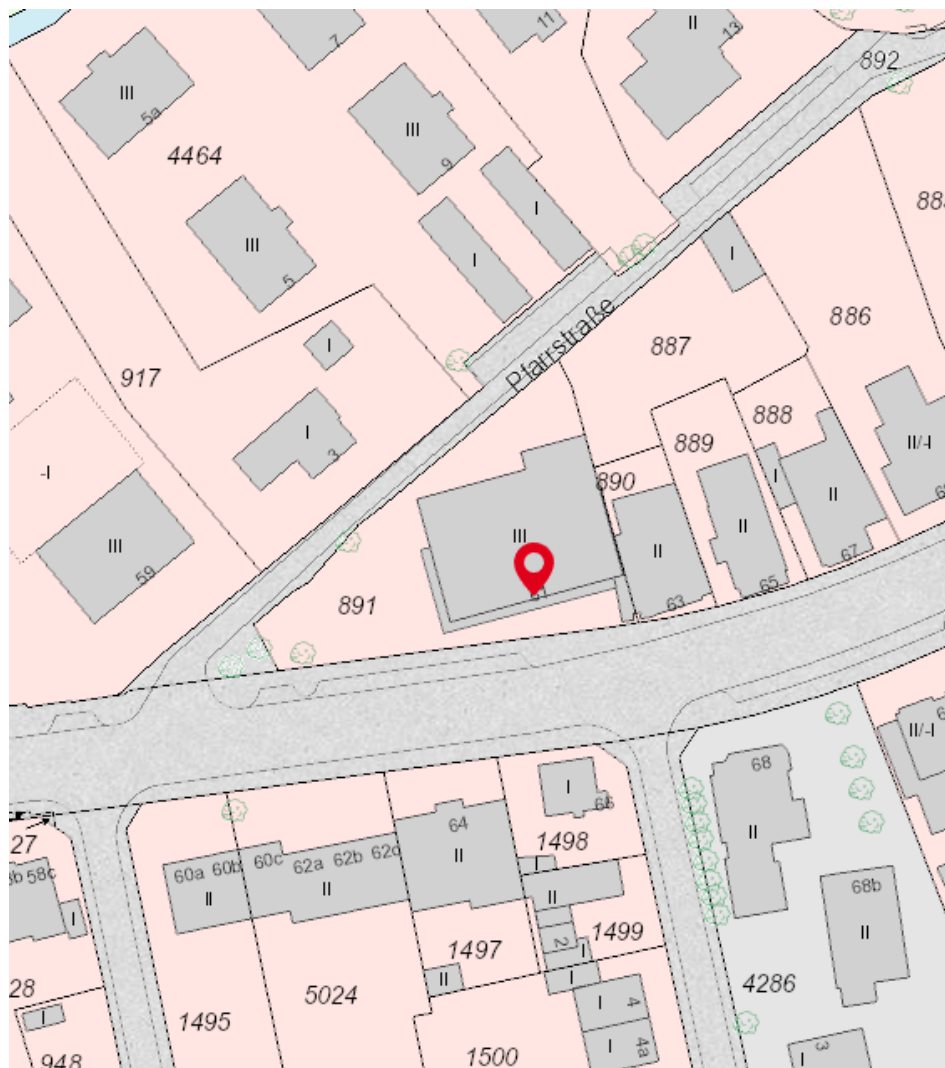
Dem Antrag wird zugestimmt.



## 5.1.5. – Rahlstedter Straße 61

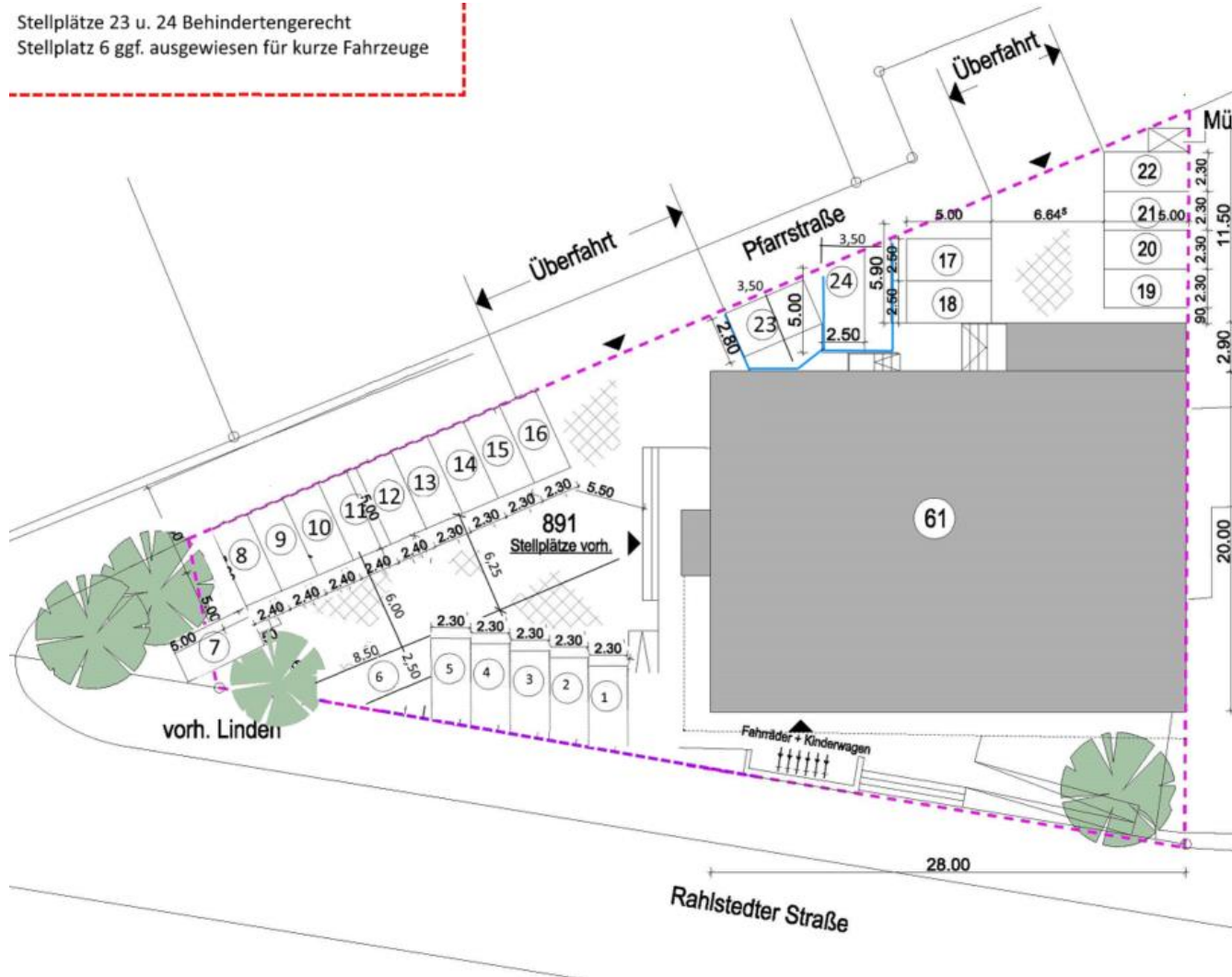
Umnutzung der Kellerräume von ehem. Tanzschule zur Karaokebar

§ 62



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stellplätze 23 u. 24 Behindertengerecht  
 Stellplatz 6 ggf. ausgewiesen für kurze Fahrzeuge



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

**Neubau einer offenen Außentreppe und Herstellung eines weiteren Hauseingangs.**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.6 der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **Grundstück**

Belegenheit                      Arnswalder Straße 45 (Gemarkung Oldenfelde, Flurstück 1080)

#### **Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau einer offenen Außentreppe und Herstellung eines weiteren Hauseingangs (1 zus. WE)

Eingang                              09.11.2023

Frist                                      15.03.2024

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Rahlstedt 95  
mit den Festsetzungen:              WR I o; nur Einzelhäuser; 2 W: GRZ 0,2; GFZ 0,3  
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

#### **Noch nicht entschiedene Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

1. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
  - 1.1 für das Errichten einer zum 1.OG führenden Außentreppe (Freitreppe) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **Hinweis**

Die planungsrechtliche Befreiung zu 1.1 wird nach Ausüben des Ermessens erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar.

Die beiden rückwärtigen Außentreppe sind im Verhältnis zur Gebäudeaußenwand deutlich untergeordnet. Zudem sind die Außentreppe straßenseitig nicht wahrnehmbar. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes liegt nicht vor.

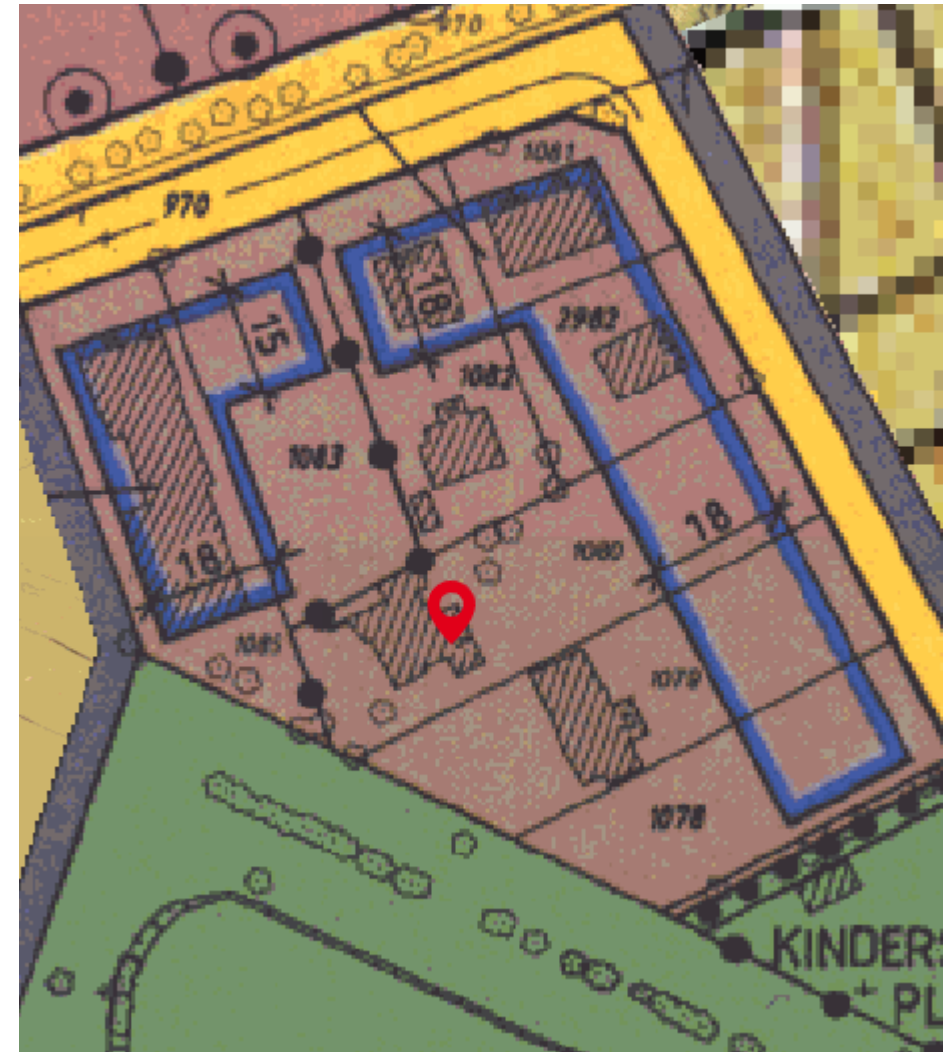
#### **Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.

## 5.1.6. – Arnswalder Straße 45

Neubau einer Außentreppe und Herstellung eines weiteren Hauseingangs

§ 61



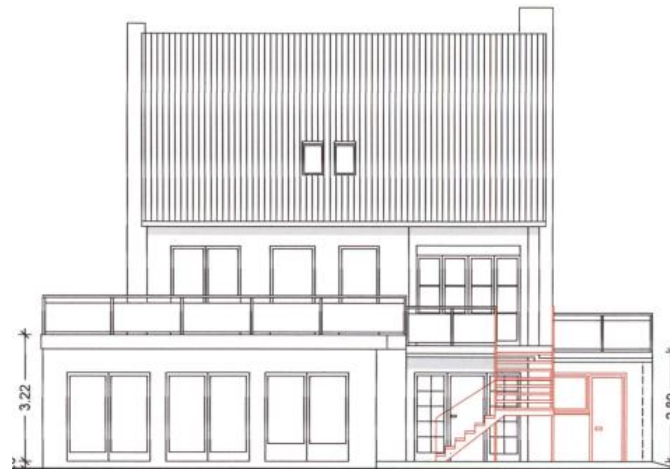
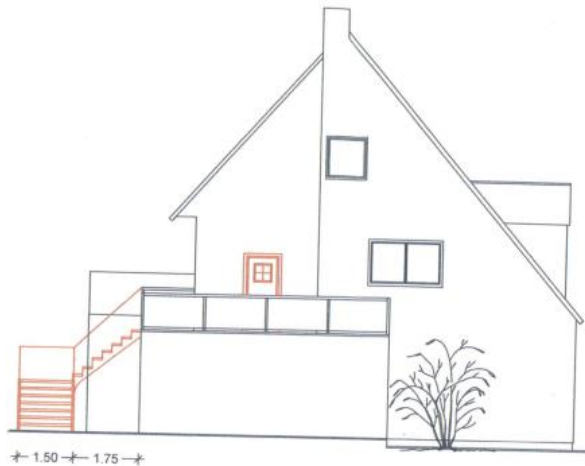
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



# 5.1.6. – Arnswalder Straße 45

## Neubau einer Außentreppe und Herstellung eines weiteren Hauseingangs

§ 61





## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.7. der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **1. Grundstück**

Belegenheit Kielkoppelstraße 55 (Flurstück 6863, 4307)

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Abriss v. 30 Garagen u. 17 Stellplätzen, Errichtung einer viergeschossigen Gebäudezeile (ca. 40 WE)

#### **3. Planungsrechtliche Grundlage**

Bebauungsplan Rahlstedt 3  
mit den Festsetzungen: Private Grünfläche  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

#### **4. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

##### 4.1. Befreiung nach § 31 (2) BauGB

4.1.1. für die Befreiung von der zulässigen Art der baulichen Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" zur reinen Wohnnutzung

#### **5. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.

Die Planungsrechtliche Befreiung zu 1.1. nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" zur reinen Wohnnutzung wird in Verbindung nach Ausüben des Ermessen erteilt bzw. in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, dass betreffend Baugestaltung, Folgebedarfe, Baulastumschreibung und Freiflächengestaltung vor dem Einreichen des Bauantrags seitens des Antragstellers Abstimmungen mit der Stadtplanung und WBZ durchzuführen sind. Hierzu sind im Genehmigungsverfahren entsprechende Planungen/Anträge einzureichen.

Das Gebäude ist grundsätzlich mit seiner beantragten Lage und Kubatur (Geschossigkeit) städtebaulich vertretbar. Das Wohngebäude fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein und bildet eine Ergänzung zum Bestand. Die Schaffung von günstigem Wohnraum dient dem Allgemeinwohl. Das großzügige Verhältnis von Freiflächen zu bebautem Raum ändert sich nur geringfügig. In der näheren Umgebung bereits vergleichbare Gebäudehöhen vorhanden sind

und das Vorhaben eine Fortführung der bestehenden Zeilenbauten hin zum Kirchgrundstück darstellt. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist verträglich. Das Vorhaben fügt sich dahingehend in die Eigenart der umliegenden Umgebung ein.

Die generelle Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben ist mit Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Jahr 2014 aufgehoben worden. Gemäß § 48 Abs. 1a HBauO gilt die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Stattdessen entscheidet die Bauherrin oder der Bauherr in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang. Dabei sind die örtlichen Verkehrsverhältnissen sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen und zu erwägen, inwieweit vorhabenspezifische Maßnahmen zur Vermeidung von motorisierten Individualverkehr vorgesehen werden können. Insbesondere bei Nachverdichtungen in bestehenden Wohnquartieren mit hohem Parkdruck im Bereich der öffentlichen Wege obliegt es den Bauherinnen und Bauherren gemäß § 48 Abs. 1a HBauO, sich mit dem Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnern auseinanderzusetzen und in eigener Verantwortung geeignete Mobilitätsmaßnahmen vorzusehen.

Folgendes Konzept wurde seitens des Bauherrn eingereicht:

Im Quartier gibt es einen Bestands-Stellplatzschlüssel von 0,46.

(552 Stpl zu 1203 Wohnungen)

Dieser wird nach Ausführung der drei Baumaßnahmen an der Kielkoppelstraße 55, Sorenkoppel und Schwarzenbeker Ring 44 auf 0,38 sinken.

(492 Stpl zu 1292 Wohnungen)

Die Maßnahmen und Argumentation zur Kompensation der auf dem vorliegenden Grundstück wegfallenden 47 Garagen/Stellplätze sehen folgendermaßen aus:

- Die Zahl der nachzuweisenden Fahrrad – und Lastenradstellplätze soll gemäß Bauprüfdienst in Bezug auf die neue herzustellenden Wohnungen des geplanten MFH vollumfänglich hergestellt werden. Anzahl, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Fahrrad- und Lastenradstellplätze werde im Rahmen der Genehmigungsplanung aufgezeigt.
- Von den 47 Stellplätzen, die zurückgebaut werden, seien 18 nicht vermietet.
- Im Umfeld des geplanten Mehrfamilienhauses befänden sich ebenfalls Stellplatzanlagen, auf denen 51 nicht vermietete Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen. Diese sollen gemäß Konzept vorrangig als Kompensation der entfallenen Stellplätze und Garagen genutzt werden.

Hinweis: Nach Auffassung der Bauprüfung wird der Umfang des Mobilitätskonzeptes kritisch und zu geringfügig angesehen. Zudem sind nicht vermietete Stellplatzfläche zur Kompensation nicht geeignet, weil sie gegenwärtig auch unvermietet von den Bewohnern im Quartier benutzt wurden.

Im Zusammenhang mit der abweichenden Nachverdichtung von 3 benachbarten Wohngebäuden, mit insgesamt 90 zusätzlichen Wohnungen (Kielkoppelstraße, Schwarzenberger Ring und Sorenkoppel), sollte für die 60 wegfallenden Stellflächen ein ausreichender Ersatz geschaffen werden, um zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Raum zu vermeiden. Eine Orientierung des Mobilitätskonzeptes hinsichtlich Aufbau und der zu verwendeten Parameter an den Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis 2022-2 wäre dabei wünschenswert.

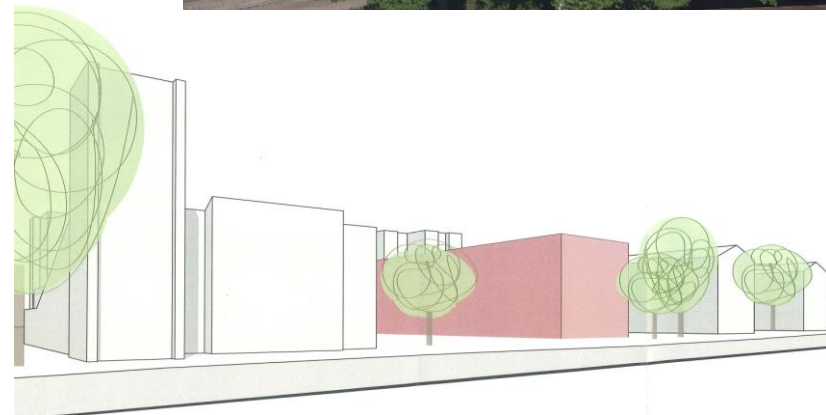
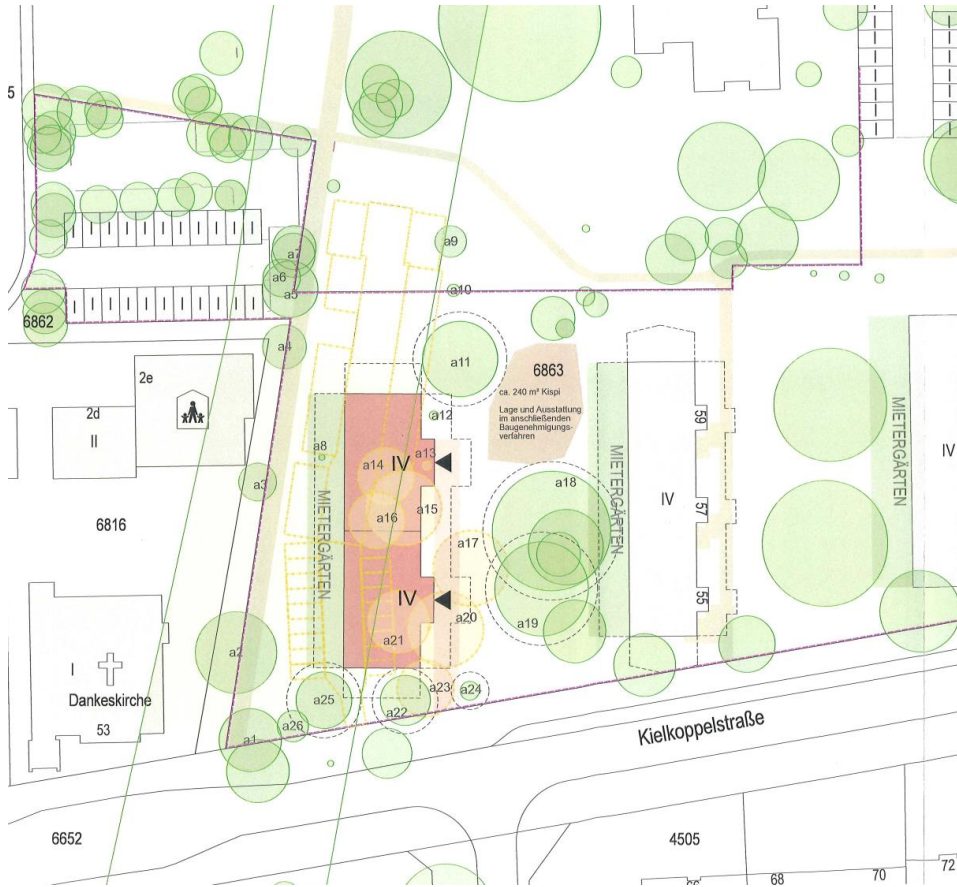
Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage hat die Bauprüfung nur die Möglichkeit der grundsätzlichen Zustimmung.

Der Vorgang wird in den Bauprüfausschuss verwiesen zur abschließenden Bewertung des Mobilitätskonzeptes.



# 5.1.7. - Kielkoppelstraße 55 - §63

## Errichtung einer 4-geschossigen Gebäudezeile (ca. 40 WE)





## 5.1.7. - Kielkoppelstraße 55 - §63

### Errichtung einer 4-geschossigen Gebäudezeile (ca. 40 WE)

## Mobilitätskonzept:

### zu Punkt 2.

Nachstehend möchten wir infolge der geplanten Überbauung der bestehenden ca. 47 Garagen und Stellplätze die Möglichkeiten der Kompensation bzw. Wiederherstellung von Stellplätzen aufzeigen und beziehen uns in diesem Zusammenhang auch auf den Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2, Teil B.

Unter der Voraussetzung eines genehmigungsfähigen Mehrfamilienhauses anstelle der ca. 47 Garagen und Stellplätze auf dem Flurstück 6863 werden die nachstehenden Maßnahmen zur Kompensation bzw. Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr angeboten:

1. Die Erfüllung der Bemessungswerte nach dem Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2 hinsichtlich der Zahl der nachzuweisenden **Fahrrad- und Lastenradstellplätze** (→ vgl. hierzu auch BPD 2022-2 Anlage 1, Nr. 1.2) wird mit Bezug auf die neu herzustellenden Wohnungen des geplanten Mehrfamilienhauses hiermit **vollumfänglich zugesagt**. Anzahl, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Fahrrad- und Lastenradstellplätze werden im Rahmen der Genehmigungs- und Bauantragsplanung aufgezeigt.
2. Im Umfeld des geplanten Mehrfamilienhauses befinden sich Stellplatzanlagen, auf welchen derzeit freie Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen. Diese sollen vorrangig für die Kompensation der entfallenen Stellplätze und Garagen genutzt werden.

Demnach sind auf der Stellplatz- und Garagenanlage nördlich Hegeneck 2e (Flurstück 6863) zum Stichtag insgesamt **16 Stellplätze nicht vermietet**. Die Stellplatzanlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m (Lauflinie) zu dem geplanten Mehrfamilienhaus.

Auf der Stellplatz- und Garagenanlage nördlich Hegeneck 4 (Flurstück 4307) sind zum Stichtag insgesamt **35 Stellplätze nicht vermietet**. Die Stellplatzanlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m (Lauflinie) zu dem geplanten Mehrfamilienhaus.

Zudem sind auf der Stellplatz- und Garagenanlage, welche mit dem geplanten Mehrfamilienhaus überbaut werden soll (Flurstück 6863), von insgesamt ca. 47 Garagen und Stellplätze zum Stichtag **18 Stellplätze nicht vermietet**.

Somit bestehen im fußläufigen Umkreis des geplanten Mehrfamilienhauses derzeit **51 (16+35) freie Stellplatzkapazitäten**, durch welche die entfallenen ca. 47 Stellplätze und Garagen vollständig kompensiert werden können. Eine Übersicht der freien Stellplatzkapazitäten ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Neue bzw. zusätzliche Stellplätze können auf dem Vorhabengrundstück voraussichtlich nicht realisiert werden.

Weitere sowie darüber hinausgehende Maßnahmen und Angebote, die der Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2 beispielsweise nach Ziffer 11.5 aufzeigt, können derzeit nicht zugesagt werden.

Der **Bestand** an Wohneinheiten sowie Stellplätzen und Garagen stellt sich in Rahlstedt-Ost derzeit wie folgt dar:

Bestand	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen *
<b>Summe Bestand</b>	<b>1.203</b>	<b>552</b>

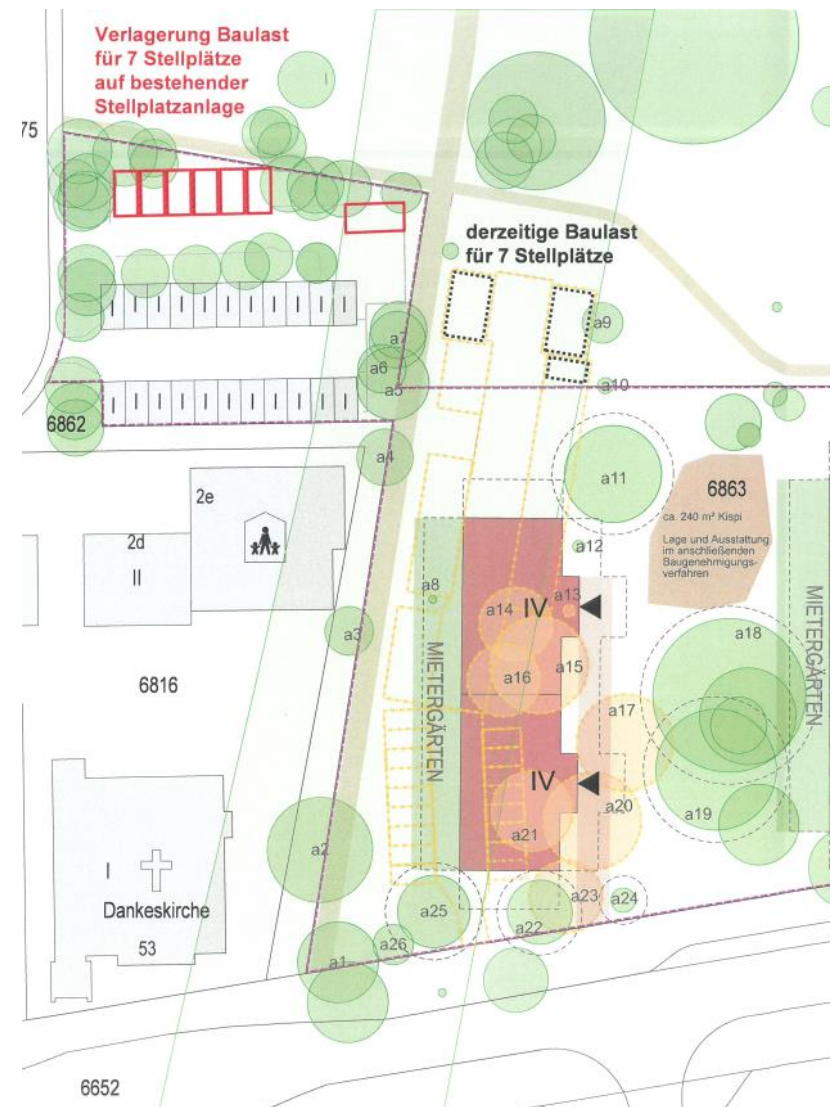
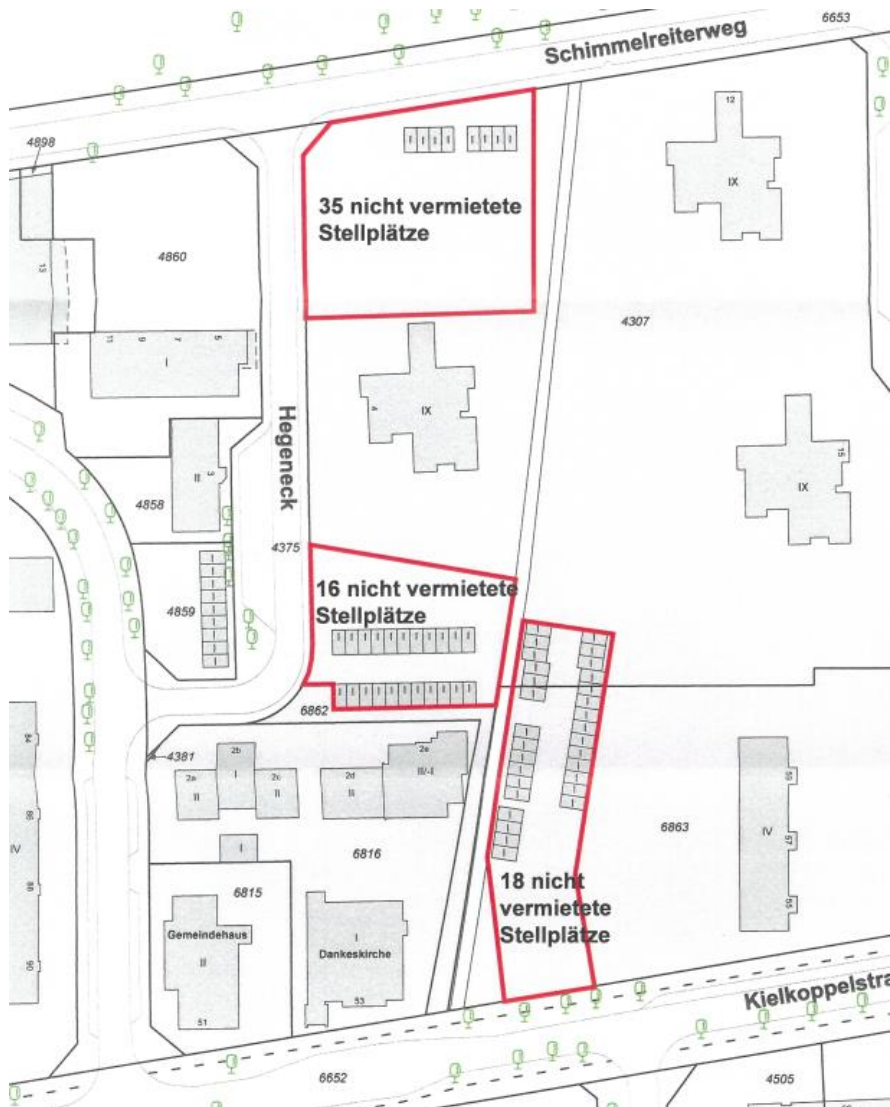
Unter Berücksichtigung der drei Vorbescheidverfahren, sollten diese positiv beschieden und später auch realisiert werden, würden sich die Bestandszahlen wie folgt entwickeln:

Neu	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen
Vorbescheidverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09358/2020)	+ 24	- 47
Vorbescheidverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09379/2020)	+ 35	- 37 **
Vorbescheidverfahren Schwarzenbeker Ring (W/WBZ/09371/2020)	+ 30	- 28 Garagen (Abbruch) + 15 Stellplätze neu
<b>Summe Bestand + Neu</b>	<b>1.292</b> (1.203+24+35+30)	<b>455</b> (552-47-37-28+15)

<b>Stellplatzschlüssel Bestand</b>	<b>0,46</b> (552 / 1.203)
<b>Stellplatzschlüssel Neu ohne TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,35 **</b> (455 / 1.292)
<b>Stellplatzschlüssel Neu mit TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,38 **</b> (492 / 1.292)

# 5.1.7. - Kielkoppelstraße 55 - §63

## Errichtung einer 4-geschossigen Gebäudezeile (ca. 40 WE)





Die generelle Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben ist mit Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Jahr 2014 aufgehoben worden. Gemäß § 48 Abs. 1a HBauO gilt die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Stattdessen entscheidet die Bauherrin oder der Bauherr in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang. Dabei sind die örtlichen Verkehrsverhältnissen sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen und zu erwägen, inwieweit vorhabenspezifische Maßnahmen zur Vermeidung von motorisierten Individualverkehr vorgesehen werden können. Insbesondere bei Nachverdichtungen in bestehenden Wohnquartieren mit hohem Parkdruck im Bereich der öffentlichen Wege obliegt es den Bauherrinnen und Bauherren gemäß § 48 Abs. 1a HBauO, sich mit dem Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnenden auseinanderzusetzen und in eigener Verantwortung geeignete Mobilitätsmaßnahmen vorzusehen.

Folgendes Konzept wurde seitens des Bauherrn eingereicht:

Im Quartier gibt es einen Bestands-Stellplatzschlüssel von 0,46.

(552Stpl zu 1203 Wohnungen), dieser wird nach Ausführung der Maßnahmen auf 0,38 sinken.

(492Stpl zu 1292 Wohnungen)

Maßnahmen zur Kompensation der auf dem vorliegenden Grundstück wegfallenden 28 Garagen/Stellplätze:

Die Zahl der nachzuweisenden Fahrrad – und Lastenradstellplätze soll gemäß Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis, Teil B wird in Bezug auf die neue herzustellenden Wohnungen des geplanten MFH vollumfänglich hergestellt werden. Anzahl, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Fahrrad- und Lastenradstellplätze wird im Rahmen der Genehmigungsplanung aufgezeigt.

Auf dem Grundstück werden als Ersatz der 28 Garagen 8 Stellplätze errichtet. Zudem sollen im Umfeld des geplanten Mehrfamilienhauses 7 zusätzliche Stellplätze entstehen.

Hinweis: Nach Auffassung der Bauprüfung wird der Umfang des Mobilitätskonzeptes kritisch und zu geringfügig angesehen. Im Zusammenhang mit der abweichenden Nachverdichtung von 3 benachbarten Wohngebäuden, mit insgesamt 90 zusätzlichen Wohnungen (Kielkoppelstraße, Schwarzenberger Ring und Sorenkoppel), sollte für die 60 wegfallenden Stellflächen ein ausreichender Ersatz geschaffen werden, um zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Raum zu vermeiden. Eine Orientierung des Mobilitätskonzeptes hinsichtlich Aufbau und der zu verwendeten Parameter an den Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis 2022-2 wäre dabei wünschenswert.

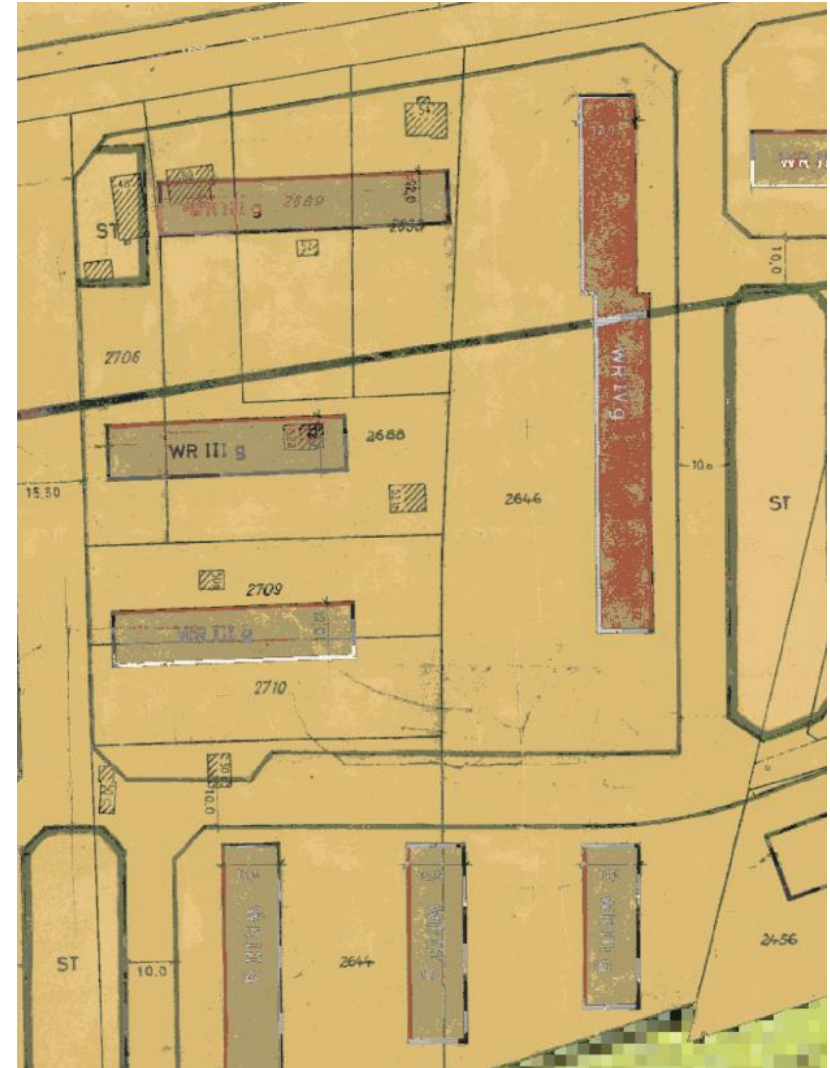
Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage hat die Bauprüfung nur die Möglichkeit der grundsätzlichen Zustimmung.

Der Vorgang wird in den Bauprüfausschuss verwiesen zur abschließenden Bewertung des Mobilitätskonzeptes.



# 5.1.8. - Schwarzenbeker Ring 44/48 - §63

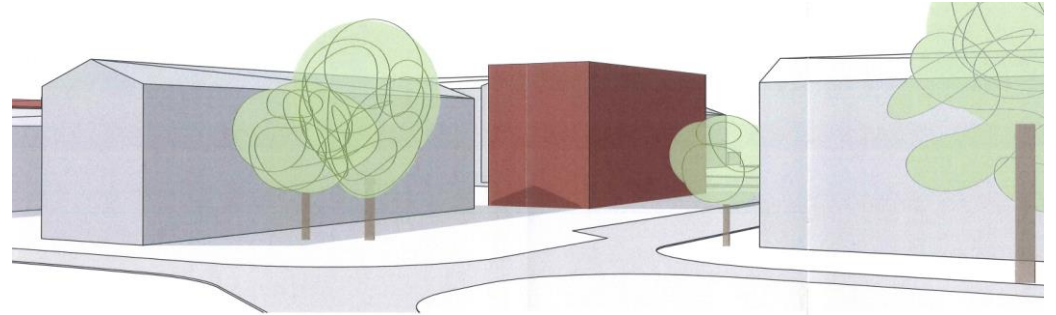
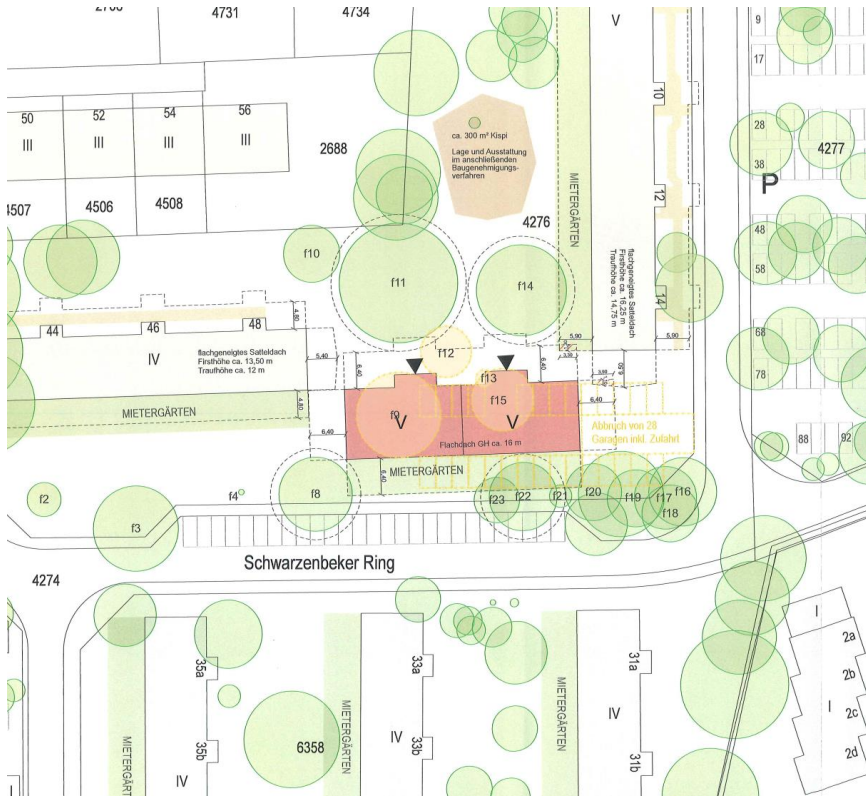
## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 30 WE)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# 5.1.8. - Schwarzenbeker Ring 44/48 - §63

## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 30 WE)





## 5.1.8. - Schwarzenbeker Ring 44/48 - §63

### Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 30 WE)

## Mobilitätskonzept:

### zu Punkt 2.

Nachstehend möchten wir infolge der geplanten Überbauung der 28 Bestands-Garagen die Möglichkeiten der Kompensation bzw. Wiederherstellung von Stellplätzen aufzeigen und beziehen uns in diesem Zusammenhang auch auf den Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2, Teil B.

Unter der Voraussetzung eines genehmigungsfähigen Mehrfamilienhauses anstelle der 28 Garagen auf dem Flurstück 4276 werden die nachstehenden Maßnahmen zur Kompensation bzw. Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr angeboten:

1. Die Erfüllung der Bemessungswerte nach dem Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2 hinsichtlich der Zahl der nachzuweisenden **Fahrrad- und Lastenradstellplätze** (→ vgl. hierzu auch BPD 2022-2 Anlage 1, Nr. 1.2) wird mit Bezug auf die neu herzustellenden Wohnungen des geplanten Mehrfamilienhauses hiermit **vollumfänglich zugesagt**. Anzahl, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Fahrrad- und Lastenradstellplätze werden im Rahmen der Genehmigungs- und Bauantragsplanung aufgezeigt.
2. Auf dem Vorhabengrundstück (Flurstück 4276) sollen östlich des geplanten Mehrfamilienhauses nunmehr insgesamt **acht neue Stellplätze** auf der bereits versiegelten Fläche des überplanten Garagenhofes nachgewiesen werden. Die bestehende Zu- und Gehwegüberfahrt soll auch weiterhin für die Erschließung der Stellplatzanlage genutzt werden. Ein entsprechender Lageplan ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
3. Auf einem benachbarten Grundstück (Flurstück 3718, nördl. Schwarzenbeker Ring 1-5), welches sich ebenfalls im Eigentum der SAGA - vormals GWG - und in Lauflinie von ca. 220 m entfernt befindet (→ vgl. hierzu auch Fachanweisung *Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze vom 21.01.2013, Ziffer 3.1.1*), sollen durch Erweiterung einer bestehenden Stellplatzanlage weitere **sieben neue Stellplätze** geschaffen werden. Damit erhöht sich die Zahl neu geschaffener Stellplätze auf insgesamt 15 (8+7) - dem gegenüber steht jedoch der Entfall von 28 Garagen. Ein entsprechender Lageplan sowie der Eigentüternachweis für das Flurstück 3718 sind diesem Schreiben als Anlagen beigefügt.

Weitere sowie darüber hinausgehende Maßnahmen und Angebote, die der Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis BPD 2022-2 beispielsweise nach Ziffer 11.5 aufzeigt, können derzeit nicht zugesagt werden.

Der **Bestand** an Wohneinheiten sowie Stellplätzen und Garagen stellt sich in Rahlstedt-Ost derzeit wie folgt dar:

Bestand	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen *
<b>Summe Bestand</b>	1.203	552

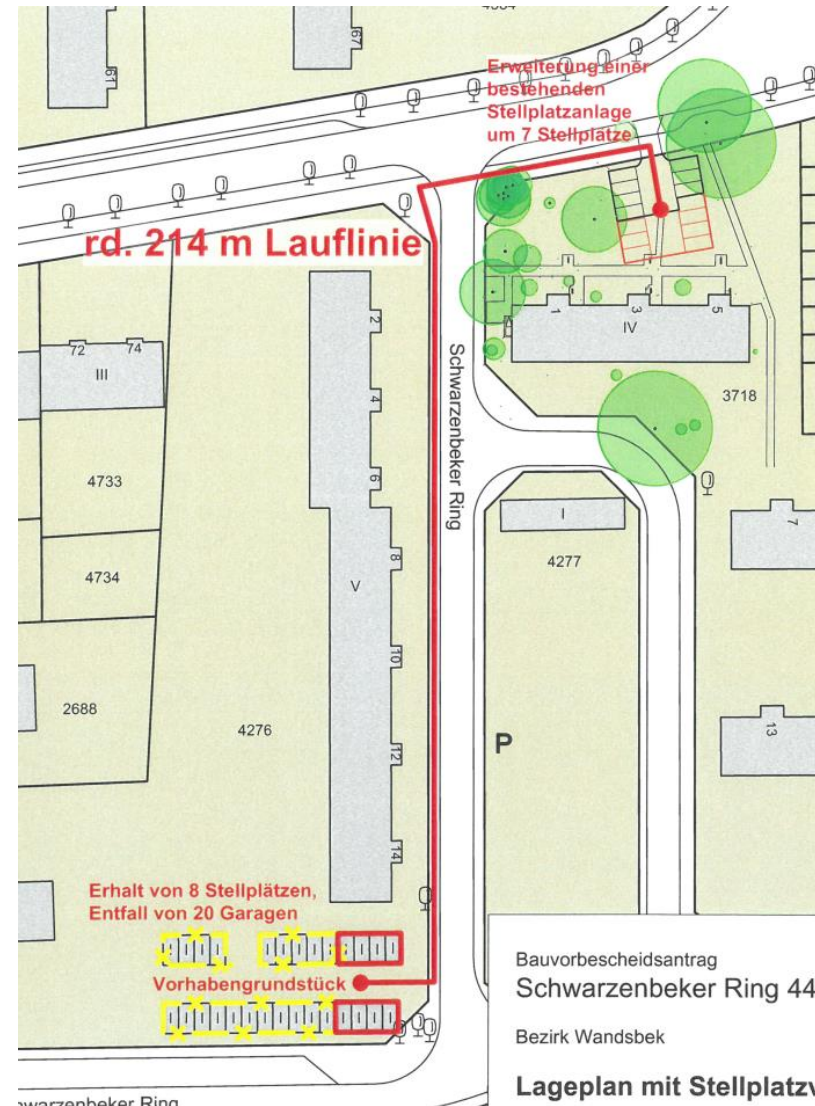
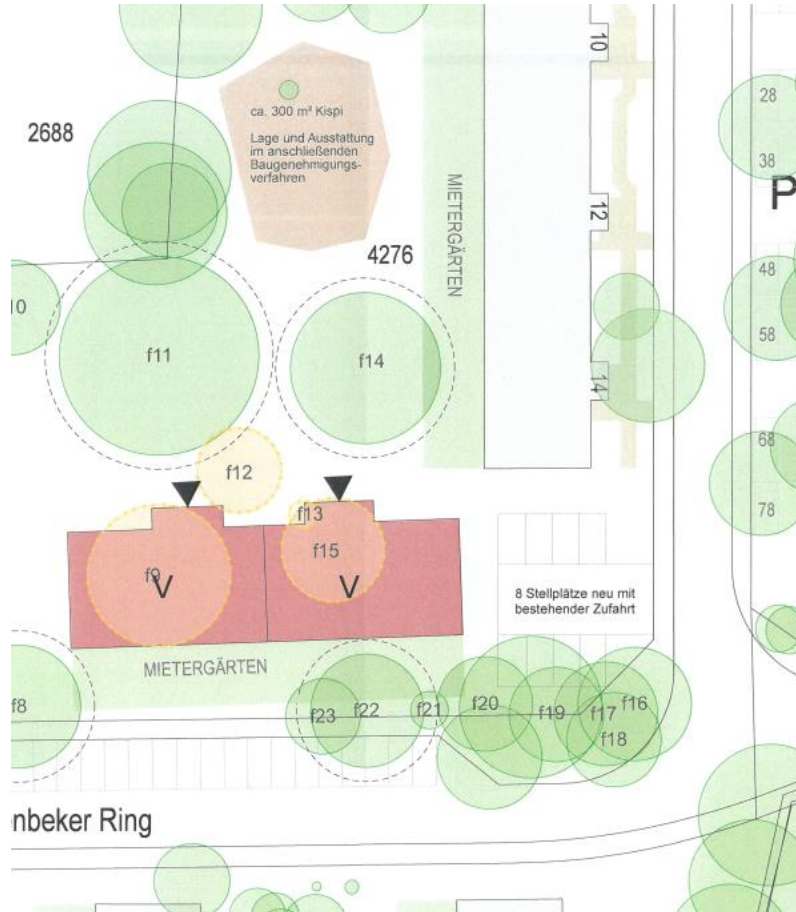
Unter Berücksichtigung der drei Vorbescheidsverfahren, sollten diese positiv beschieden und später auch realisiert werden, würden sich die Bestandszahlen wie folgt entwickeln:

Neu	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen
Vorbescheidsverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09358/2020)	+ 24	- 47
Vorbescheidsverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09379/2020)	+ 35	- 37 **
Vorbescheidsverfahren Schwarzenbeker Ring (W/WBZ/09371/2020)	+ 30	- 28 Garagen (Abbruch) + 15 Stellplätze neu
<b>Summe Bestand + Neu</b>	<b>1.292</b> (1.203+24+35+30)	<b>455</b> (552-47-37-28+15)

<b>Stellplatzschlüssel Bestand</b>	<b>0,46</b> (552 / 1.203)
<b>Stellplatzschlüssel Neu ohne TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,35 **</b> (455 / 1.292)
<b>Stellplatzschlüssel Neu mit TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,38 **</b> (492 / 1.292)

# 5.1.8. - Schwarzenbeker Ring 44/48 - §63

## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 30 WE)



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 5.1.9. der Ausschusssitzung am 13.03.2024

#### **1. Grundstück**

Belegenheit    Sorenkoppel o.Nr.                      (Flurstück 4384)

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Abriss v. 20 Garagen u. 17 Stellplätzen, Errichtung einer fünfgeschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE)

#### **3. Planungsrechtliche Grundlage**

Bebauungsplan    Rahlstedt 3  
mit den Festsetzungen: Stellplatzfläche, private Grünfläche  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

#### **4. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

##### 4.1. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB

4.1.1. für das Befreien von der zulässigen Art der Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" - zur reinen Wohnnutzung

4.1.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung "Stellplätze mit Einfahrten" zur reinen Wohnnutzung

#### **5. Entscheidung der Verwaltung**

Der Antrag wird nicht zugestimmt.

Die Planungsrechtliche Befreiung zu 1.1. nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Befreien von der zulässigen Art der Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" - zur reinen Wohnnutzung wird unter den unten genannten Bedingungen nach Ausüben des Ermessens in Aussicht gestellt.

Den Zielen des Bebauungsplans, eine zusammenhängende und geordnete Bebauung eines größeren in sich geschlossenen weitgehend unbebauten Gebiets zu ermöglichen sowie die für zentrale Einrichtungen, Grün- und Verkehrsflächen benötigten Flächen zu sichern (Begründung zum BPlan Ra3, S.3) wird grundsätzlich entsprochen. Die bauliche Ergänzung mit dem Zeilengebäude fügt sich grundsätzlich in das planerische Grundkonzept ein, die Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Die geplante Wohnbebauung bricht nicht mit der durch den Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Struktur und Ordnung. Durch die sehr großzügig gesetzten Grünflächen bleibt auch weiterhin das Verhältnis von bebauten Raum zum umliegenden Freiraum gewahrt. Bedingungen: Bzgl. Baugestaltung, Ersatzbedarfe (Stellflächen – siehe Befr. zu 1.2.) und Freiflächengestaltung sind vor dem Einreichen des Bauantrags seitens des Antragstellers Abstimmungen mit der Stadtplanung und WBZ durchzuführen. Hierzu sind im Genehmigungsverfahren entsprechende Planungen einzureichen.

Die Planungsrechtliche Befreiung zu 1.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung "Stellplätze mit Einfahrten" zur reinen Wohnnutzung kann nach Ausüben des Ermessens nicht erteilt werden.

Die Befreiung ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Während mit vorliegender Planung 35 neue Wohneinheiten entstehen, wird gleichzeitig der Stellplatzbestand erheblich (minus 37 Stpl) zurückgebaut.

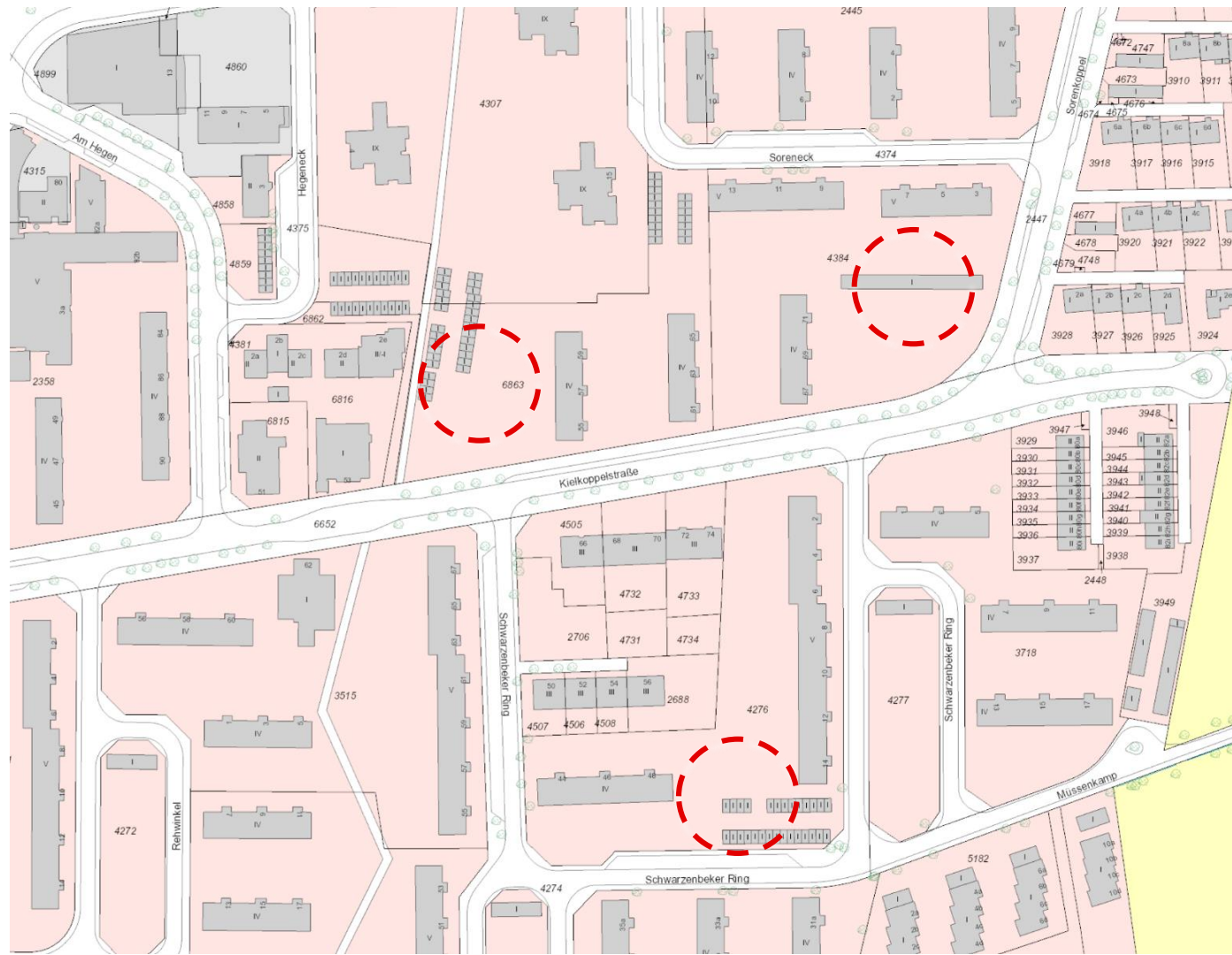
Die im BPlan ausgewiesenen Stellplatzflächen sind für die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung. Der Parkdruck in den umliegenden Straßen ist hoch und ausgereizt. Daher sollen gerade die vorhandenen Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen durch neue Wohngebäude in ihrer Anzahl nicht eingeschränkt werden, erst recht, weil die neuen Bewohner i.d.R. ebenfalls zusätzliche Pkw-Stellflächen benötigen.

Die Befreiung kann unter der Bedingung, dass die durch das Bauvorhaben wegfallenden Stellplatzflächen an anderer geeigneter Stelle in der näheren Umgebung oder in einer Tiefgarage ersatzweise hergestellt werden, in Aussicht gestellt werden.



# 5.1.9. - Sorenkoppel o.Nr. - §63

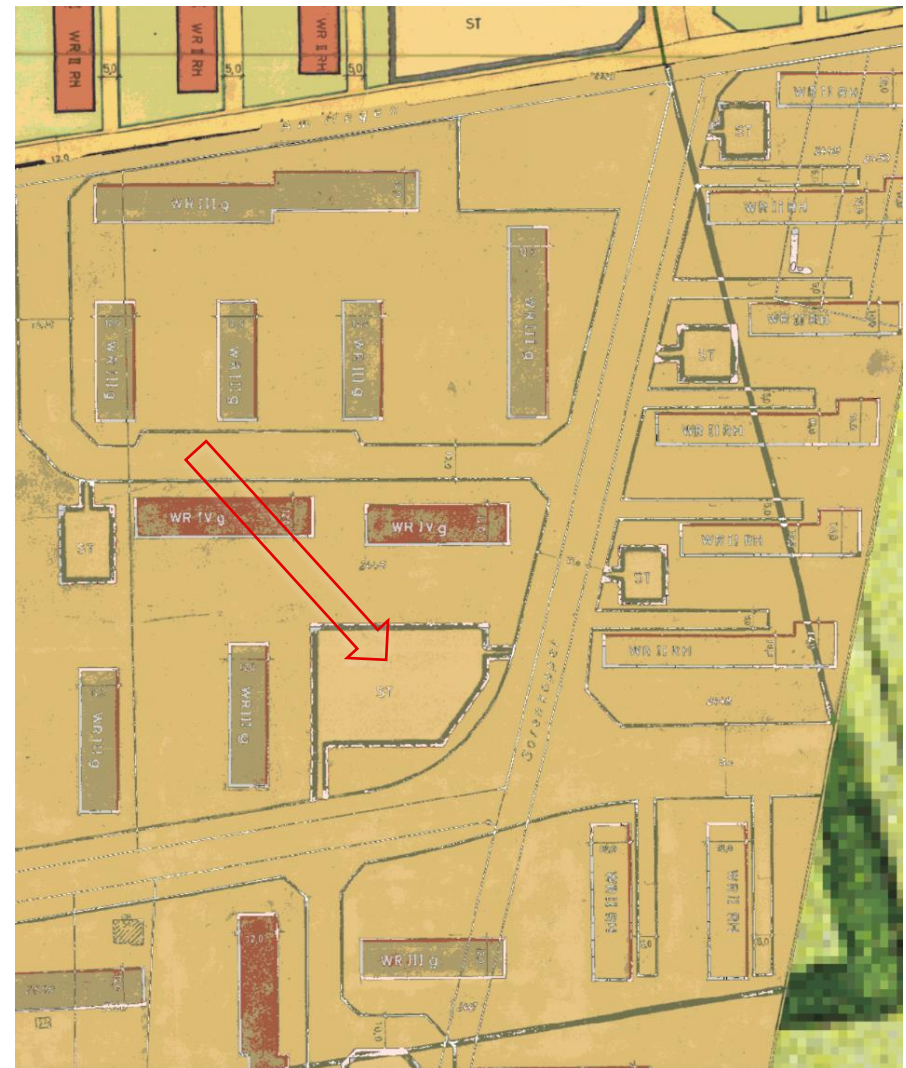
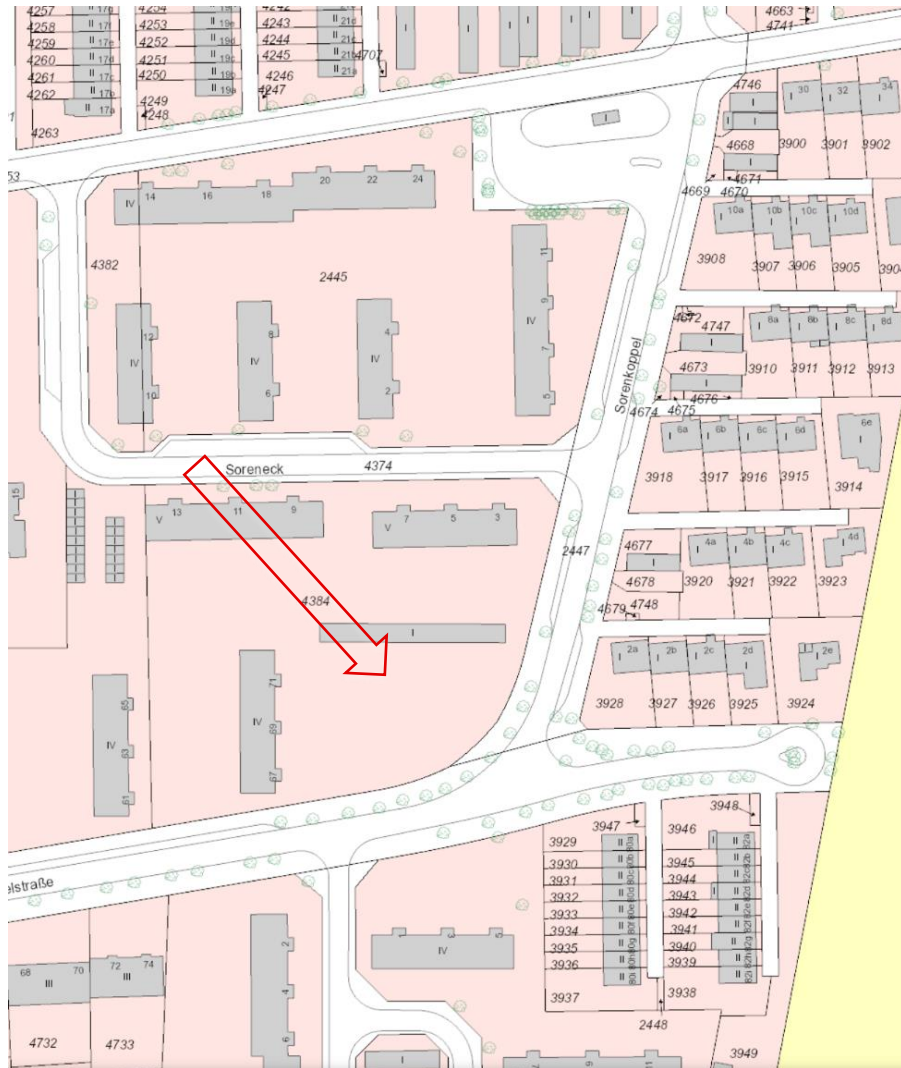
## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# 5.1.9. - Sorenkoppel o.Nr. - §63

## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



# 5.1.9. - Sorenkoppel o.Nr. - §63

## Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE)



Bauvorbescheidsantrag  
Sorenkoppel o. Nr.

## 5.1.9. - Sorenkoppel o.Nr. - §63

### Errichtung einer 5-geschossigen Gebäudezeile (ca. 35 WE)

Der **Bestand** an Wohneinheiten sowie Stellplätzen und Garagen stellt sich in Rahlstedt-Ost derzeit wie folgt dar:

Bestand	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen *
<b>Summe Bestand</b>	1.203	552

Unter Berücksichtigung der drei Vorbescheidsverfahren, sollten diese positiv beschieden und später auch realisiert werden, würden sich die Bestandszahlen wie folgt entwickeln:

Neu	Wohneinheiten	Stellplätze und Garagen
Vorbescheidsverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09358/2020)	+ 24	- 47
Vorbescheidsverfahren Sorenkoppel (W/WBZ/09379/2020)	+ 35	- 37 **
Vorbescheidsverfahren Schwarzenbeker Ring (W/WBZ/09371/2020)	+ 30	- 28 Garagen (Abbruch) + 15 Stellplätze neu
<b>Summe Bestand + Neu</b>	<b>1.292</b> (1.203+24+35+30)	<b>455</b> (552-47-37-28+15)

<b>Stellplatzschlüssel Bestand</b>	<b>0,46</b> (552 / 1.203)
<b>Stellplatzschlüssel Neu ohne TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,35 **</b> (455 / 1.292)
<b>Stellplatzschlüssel Neu mit TG in der Sorenkoppel</b>	<b>0,38 **</b> (492 / 1.292)