



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg  
Telefax  
040 - 4 279 06 - 047  
E-Mail  
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon - ###  
Telefax 040 - 4 279 06 - 047  
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

GZ.: B/WBZ/01229/2014  
Hamburg, den 5. Juni 2014

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
31.03.2014

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück  
###  
615-019  
5754 in der Gemarkung: Allermöhe

### Wohngebäude für Studierende mit ca. 140 Plätzen

### 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).



Kunden-WC  
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der  
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S2, S21 Bergedorf  
Bus 235 Rathaus Bergedorf  
alle Busse Mohnhof

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87  
mit den Festsetzungen: MK V g (C) GRZ 0.4 / GFZ 2.0  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - 1 / 6 Flurkartenauszug
  - 1 / 7 Ausschnitt B-Plan
  - 1 / 8 Lageplan
  - 1 / 9 Lageplan
  - 1 / 10 Lageplan
  - 1 / 11 Lageplan
  - 1 / 12 Lageplan
  - 1 / 13 Lageplan
  - 1 / 14 Grundriss / Erdgeschoss
  - 1 / 15 Grundriss / Regelgeschoss
  - 1 / 16 Grundriss / Staffelgeschoss
  - 1 / 17 BGF / BRI
  - 1 / 18 Ansicht Nord
  - 1 / 19 Ansicht Süd
  - 1 / 20 Schnitt

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist eine Befreiung von der Ausweisung als MK-Gebiet hinsichtlich der Wohn-Nutzung im Erdgeschoss möglich?

Die beantragte planungsrechtliche Befreiung kann erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist.

### 2. Kann die südliche Baugrenze um 3m überschritten werden?

Die Überschreitung ist durch die erforderliche Ausrichtung des Baukörpers nach Süden nötig und vertretbar, einer Abweichung kann zugestimmt werden.

### 3. Ist eine Befreiung für das Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,49 möglich?

Die Überschreitung ist durch die erforderliche Ausrichtung des Baukörpers nach Süden nötig und vertretbar, einer Befreiung kann zugestimmt werden.

4. **Ist eine Befreiung für das Überschreiten der GFZ von 2,0 auf 2,27 möglich?**

Die Überschreitung ist durch die erforderliche Ausrichtung des Baukörpers nach Süden nötig und vertretbar, einer Befreiung kann zugestimmt werden.

5. **Ist eine Abweichung für die Überlagerung der Abstandsflächen der Baukörper untereinander um maximal 2m möglich?**

Der Begründung zur Überlagerung der Abstandsflächen zwischen den Außenwänden im Bereich der Innenhöfe kann gefolgt werden, einer Befreiung kann zugestimmt werden.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier: Wohnen, im Kerngebiet.

#### **Begründung**

Aufgrund der Nutzung als Studierenden Wohnanlage ist es aus wirtschaftlicher Sicht notwendig, in Teilbereichen des Erdgeschosses Wohnräume zu realisieren. Geplant ist die Anordnung von Behindertenwohnräumen, Wohngruppen und Einzelapartments, sowie Nebennutzungen wie Fitnessräume, Lager, Büro, etc. Zur Sicherung der Wohnqualität werden das Erdgeschoss und die Freibereiche vor den Erdgeschosswohnungen um 75 cm erhöht ausgebildet.

Die beantragte Befreiung ist städtebauliche vertretbar, da eine weitere Ausweitung der Kerngebietsnutzung auf die beplanten Flurstücke aus stadtplanerischer Sicht nicht erstrebenswert ist.

- 6.2. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 3,00 m.

#### **Begründung**

Aufgrund der erheblichen Lärmbelästigung durch die Bahn im Norden, sowie der geringen Besonnung der Nordseite, sind alle Wohneinheiten nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet. Diese Anordnung bedingt die dreischenkelige Gebäudeform, die in Teilbereichen vorspringt und dabei die Baugrenze übertritt, dafür aber in den Hof-Bereichen stark zurück springt und so offene Flächen schafft.

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze um 3,00 m dient der Förderung der Wohnqualität und ist städtebaulich vertretbar.

- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl 0,4 um 0,09 auf 0,49

**Begründung**

Die gewählte Baukörperform mit drei nach Süden ausgerichteten Gebäudeflügeln resultiert aus dem Wunsch, nach Norden orientierte Apartments aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke und der daraus resultierenden Lärmbelastigung, sowie ungünstige Belichtungsverhältnisse zu vermeiden. Die nach Süden orientierte Anordnung sämtlicher Wohneinheiten erfordert eine Gebäudekonzeption mit einer größeren Grundfläche. Die Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,09 dient der Förderung der Wohnqualität und ist städtebaulich vertretbar.

- 6.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl 2,0 um 0,20 auf 2,20

**Begründung**

Die gewählte Baukörperform mit drei nach Süden ausgerichteten Gebäudeflügeln resultiert aus dem Wunsch, nach Norden orientierte Apartments aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke und der daraus resultierenden Lärmbelastigung, sowie ungünstige Belichtungsverhältnisse zu vermeiden. Die nach Süden orientierte Anordnung sämtlicher Wohneinheiten erfordert eine Gebäudekonzeption mit einer größeren Geschossfläche. Die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,20 dient der Förderung der Wohnqualität und ist städtebaulich vertretbar.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für die Überlagerung der Abstandsflächen untereinander um bis zu 2 m

**Begründung**

Die Überlagerung der Abstandsflächen findet in den Bereichen der Innenhöfe statt. Die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen wird dabei nicht beeinträchtigt, da die Fassade in diesen Bereichen zurückspringt.

**Bedingung**

Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren muss der Nachweis des gesicherten Brandschutzes im Bereich der 2m-Überschneidung erbracht werden.

## **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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

## **Gebühr**

Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg haben nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes (GebG) grundsätzlich Anspruch auf Zahlung von Gebühren (Verwaltungs- und Benutzungsgebühren) und Zinsen sowie die Erstattung von Auslagen (§ 1 GebG).

Nach § 11 Absatz 1 des Gebührengesetzes (GebG) i.V.m. der Verordnung über die Religionsgemeinschaften und Weltanschauungsvereinigungen des öffentlichen Rechts in Hamburg ist die Amtshandlung gebührenfrei.

###

## **Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage

### STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH