



# 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 38 a  
21029 Hamburg

Telefax

040 - 4 279 06 - 047

E-Mail

Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon ### ###

GZ.: B/WBZ/03845/2018

Hamburg, den 1. Februar 2019

Verfahren  
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
06.08.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
601-025  
4248 in der Gemarkung: Lohbrügge

### Neubau Wohnhaus (10 WE) und Gewerbeflächen (2 NE)

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Kunden-WC  
Aufzug

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

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

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Nicht überplanter Bereich im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB  
Baugesetzbuch

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

|         |   |
|---------|---|
| 16 / 1  | Lageplan  |
| 16 / 2  | Lageplan  |
| 16 / 4  | Grundriss/Untergeschoss                           |
| 16 / 5  | Grundriss / Erdgeschoss                           |
| 16 / 6  | Grundriss / 1.Obergeschoss                        |
| 16 / 7  | Grundriss / 2.Obergeschoss                        |
| 16 / 8  | Grundriss / 3.Obergeschoss                        |
| 16 / 9  | Schnitt   |
| 16 / 10 | Ansichten   |
| 16 / 13 | Berechnung / Grundflächenzahl/BRI/Pkw-Stellplätze |
| 16 / 14 | Berechnung / Wohnfläche                           |
| 16 / 15 | Baubeschreibung                                   |
| 16 / 16 | Betriebsbeschreibung                              |
| 16 / 17 | Betriebsbeschreibung                              |
| 16 / 18 | Flurkartenauszug / Karte                          |
| 16 / 19 | Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche        |
| 16 / 20 | Brandschutzkonzept                                |
| 16 / 22 | Brandschutzkonzept                                |
| 16 / 23 | Freiflächenplan                                   |

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

## Ausübung des Ermessens

1. Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB

Für die Flächen zwischen Rappoltweg / Dohnányiweg / Leuschnerstraße existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt und muss sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Aus diesem Grund hat ein externes Planungsbüro einen Funktionsplan zur städtebaulichen Neuentwicklung erarbeitet, der mit Verwaltung und Politik abgestimmt wurde.

Die Art der Nutzung ist überwiegend Wohnen, u.a. auch Service-Wohnen. Auf der östlichen Teilfläche sind kleinere Gewerbeeinheiten für einen Lebensmittelladen und Praxen sowie zwei Büroflächen vorgesehen.

Hinsichtlich der Geschossigkeit der Gebäude sieht das Konzept überwiegend 4 - 6 geschossige Baukörper, z.T. zuzüglich Staffelgeschoss, sowie im Kreuzungsbereich Rappoltweg / Dohnányiweg einen städtebaulichen Hochpunkt mit 7 Geschossen plus Staffelgeschoss vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist das beantragte Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zulässig.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

1. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

1.1. Standsicherheit

1.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH