



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/02501/2020
Hamburg, den 17. Juli 2020

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.05.2020

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück

601-028
2452 in der Gemarkung: Lohbrügge

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 26 Wohnungen

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

- das Baugesetzbuch - im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine 6-geschossige Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses zulässig?**
2. **Ist ersatzweise eine 6-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss zulässig?**
3. **Ist eine Grundflächenzahl (ohne Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO) von 0,25 zulässig?**

Die Fragen 1. bis 3. werden bejaht. Das Errichten eines Wohnhauses mit 6 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss ist städtebaulich vorstellbar. Die angegebene Gebäudehöhe von 19,95 m fügt sich in die vorhandenen Höhen der benachbarten Gebäude ein. Eine max. Grundflächenzahl ist in diesem Bereich nicht festgesetzt. Das Wohnhaus fügt sich hinsichtlich der geplanten Grundfläche und damit Grundflächenzahl in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung

4. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der Gebäude im Bestand sollte das geplante Wohnhaus mit seiner Längsseite parallel zu der Korachstraße ausgerichtet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die angefragte Bebauung auf dem Grundstück aufgrund der doch kleinen Grundstücksgröße sich maßvoll darstellen sollte, um die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. Kinderspielflächen, etc. nachweisen zu können. In diesem Zusammenhang wird es städtebaulich begrüßt, wenn im Rahmen der Neubebauung die Garagen an der Straße ebenfalls zurückgebaut werden, um damit auch eine qualitätsvolle Freiflächenplanung zu ermöglichen. Der Baumbestand ist zu erhalten.

Hinweise

Es wird eine Beratung im Bezirksamt Bergedorf / Abteilung Innovation und Klimaschutz (Tel.: 040 428 91 – 4532) hinsichtlich der geplanten Dach- und Fassadenbegrünung (ggf. Fördermöglichkeiten) empfohlen. Vor Bauantragsstellung wird außerdem ein gemeinsames Gespräch mit der Bauprüfungsabteilung und der Stadtplanungsabteilung zur weiteren Klärung der Einfügung nach § 34 BauGB empfohlen.

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

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 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse