



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: ###

Zimmer ###
Telefon - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: B/WBZ/04896/2019
Hamburg, den 14. Februar 2020

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
20.09.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

602-008
2133, 7850, 2035 in der Gemarkung: Bergedorf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 WE (davon 7 öffentlich gefördert) und Gewerbenutzung im EG

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

Bebauungsplan Bergedorf 98
mit den Festsetzungen: MI IV g (C,D) GRZ 0,6 GFZ 1,5
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

16 / 21	Schnitt A-A
16 / 53	Lageplan
16 / 54	Lageplan/Abstandsflächen
16 / 55	Messplan
16 / 56	Messplan
16 / 57	Außenlageplan
16 / 58	Grundriss / Kellergeschoss
16 / 59	Grundriss / Erdgeschoss
16 / 60	Grundriss / 1.Obergeschoss
16 / 61	Grundriss / 2. Obergeschoss
16 / 62	Grundriss /3. Obergeschoss
16 / 63	Grundriss /4. Obergeschoss
16 / 64	Dachaufsicht
16 / 65	Schnitt
16 / 66	Schnitt /C-C/D-D
16 / 67	Ansicht N/W
16 / 68	Ansicht/S
16 / 70	Berechnung / Grundfläche / Geschossfläche /Geschossigkeit
16 / 72	Bau-Betriebsbeschreibung
16 / 73	Brandschutznachweis
16 / 74	Lageplan mit Stellplätzen Nachbargrundstück
16 / 75	Grundriss Tiefgarage
16 / 76	Anlage: Pflanzliste
16 / 77	Anlage Mitteilungsblatt Pflanzung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. Staffelgeschoss als Nich-Vollgeschoss auf Gebäude 1 (Weidenbaumsweg 76, Ecke Am Güterbahnhof) mit 4 Vollgeschossen als Eckbetonung und Gebäude 2 (Weidenbaumsweg 72/74) mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss fassadenbündig auf der Straßenseite und eingerückt auf der Hofseite.

Begründung

Die hier geltende 4-geschossige Ausweisung findet in der vorliegenden Planung überwiegend Berücksichtigung. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Eckbetonung im Bereich der Straßen „Am Güterbahnhof“ und „Weidenbaumsweg“ durch das beantragte Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) erreicht. Dies wird städtebaulich ausdrücklich begrüßt. Die Eckbetonung gibt dem Eingangsbereich eine Wichtigkeit und das Quartier „Am Güterbahnhof“ liegt nicht mehr in „2. Reihe“. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt. Das nördlich angrenzende dreigeschossige Gebäude (Weidenbaumsweg 74) mit seinem Straßenraum bündig anschließendem Nicht-Vollgeschoss wirkt auch viergeschossig. Das städtebauliche Ziel (keine zurückspringenden Staffelgeschosse) wird somit erfüllt, obwohl es sich faktisch um ein Nicht-Vollgeschoss handelt.

- 1.2. der Abweichung von der maximal zulässigen GFZ von 1,5 um 0,6 auf 2,10

Begründung

Eine GFZ-Überschreitung von 0,6 auf max. 2,1 wird im Zusammenhang mit der Geschossigkeit positiv gesehen. Dies wurde bereits im Vorbescheidungsverfahren so in Aussicht gestellt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. Für das Kompensieren von ca. 23 m² Spielplatzfläche durch eine höherwertige Ausstattung und Zusammenlegung mit der Spielfläche von "Am Güterbahnhof 6". Es fehlen Spielflächen auf dem eigenen Grundstück von ca. 23 m².

Begründung

Unter der Bedingung, dass eine höhere Qualität der Spielangebote und der Flächengestaltung des ca. 216 m² großen Kinderspielplatzes umgesetzt wird, kann der Befreiung für die Reduzierung um 23 m² zugestimmt werden.

Bedingung

Schaffung eines qualitativ hochwertigen Spielangebots und Flächengestaltung des ca. 216 m² großen Kinderspielplatzes.

In diesem Zusammenhang wird auf den BPD 1/2012 und die Broschüre Private Spielflächen in Innenstadtquartieren hingewiesen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 3.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 3.3. Schallschutz
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH