



# 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/05907/2018  
Hamburg, den 3. Juni 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 22.11.2018  
Belegenheiten ###  
Baublock 604-007  
Flurstücke 02817, 67 in der Gemarkung: Curslack

### Errichtung von Ferienwohnungen, Betriebszimmer & Altenteilerwohnung

#### 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).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidung sind

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

in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch



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 beigefügten Vorlagen Nummer

20 / 1 Flurkartenauszug / Karte  
20 / 2 Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfrage

- 1. Ist das Vorhaben - ein 2-geschossiges Neubau (Grundfläche Neubau=Grundfläche Bestand) mit 13 Ferienwohnungen, 4 Betriebszimmer und einer Altenteiletwohnung - innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig (§ 34 BauGB)?**

Die nähere Umgebung ist als Dorf- oder Mischgebiet nach BauNVO einzustufen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind somit planungsrechtlich zulässig.

Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten zählen zu Sonderbauten gemäß § 2 Abst.4 Nr.8 HBauO. Das heißt, dass das nachfolgende Verfahren ein Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO wäre.

Das beantragte Vorhaben liegt mit einer Bebauungstiefe von ca. 35 m innerhalb der bebaubaren Zone und fügt sich von der Nutzung und vom Standort in die nähere Umgebung ein, aber nicht vom Maß der baulichen Nutzung. Das geplante Maß (speziell Volumen und Grundfläche) der baulichen Nutzung überschreitet das der Nachbarbebauung und fügt sich somit nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Genehmigungsfähig wäre ein Anbau in Anlehnung an Wohngebäude Nr. 314 mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 343 m<sup>2</sup>, im hinteren Grundstücksbereich eingeschossig und mit einer Gebäudehöhe von max. 8,00 m.

Des Weiteren sind die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

## Stellungnahme H/AMH Bodendenkmalpflege

Das Bestandsgebäude steht auf einer Wurt, die als Bodendenkmal nach § 4 Abs. 1 und 5 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt ist. Bodeneingriffe in den Wurtkörper bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 9 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz. Bitte wenden Sie sich dazu an das Archäologisches Museum Hamburg und Stadtmuseum Harburg, Abteilung Bodendenkmalpflege (Museumsplatz 2, 21073 Hamburg, Tel.: 040-42871 3690)

Die geplante Gründung des Neubaus im Bereich des Stallteils auf einem wenigstens 1,5 m starken Sandpolster, stellt einen massiven Eingriff in den Wurtkörper dar. Letztendlich bedeutet dies, dass ein Bodenaushub vonnöten ist, der im Bereich des Wurtkörpers, die hier zu vermutenden archäologischen Überreste älterer Bebauung auf der Wurt zerstört. Davon ausgehend ist eine alternative Gründung zu prüfen, die den Wurtkörper weitestgehend unberührt lässt. Weiterhin ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

## 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 bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

###

### **Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

### **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.