



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

Baupruuefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon ### ###

GZ.: B/WBZ/03843/2018

Hamburg, den 08. April 2019

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
06.08.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

601-025
4249 in der Gemarkung: Lohbrügge

Neubau Wohngebäude (48 WE) mit Gewerbeflächen (3 NE) und Tiefgarage (42 Stpl.)

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

21 / 2	Lageplan
21 / 3	Lageplan
21 / 4	Lageplan
21 / 6	Grundriss/Untergeschoss
21 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
21 / 8	Grundriss / 1.Obergeschoss
21 / 9	Grundriss / 2.Obergeschoss
21 / 10	Grundriss / 3.Obergeschoss
21 / 11	Grundriss / 4.Obergeschoss
21 / 12	Grundriss / 5.Obergeschoss
21 / 13	Schnitt
21 / 14	Ansichten
21 / 17	Berechnung / Umbauter Raum
21 / 18	Berechnung / Wohnfläche
21 / 19	Berechnung / Grundflächenzahl
21 / 20	Berechnung Müllmengen
21 / 21	Baubeschreibung
21 / 23	Flurkartenauszug / Karte
21 / 24	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche
21 / 25	Brandschutzkonzept
21 / 27	Brandschutzkonzept
21 / 28	Freiflächenplan

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 1.1. Überschreitung der max. zulässigen Entfernung von 50 m des Gebäudezuganges um 14 m auf 64 m (§ 5 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Es bestehen keine Bedenken, da

- die Zuwegung gut einsehbar, geradlinig und mit ca. 2,50 m breit breiter als erforderlich ist,
- eine zweite Zuwegung von der Leuschnerstraße über die Freitreppe möglich ist
- und da das Grundstück zusätzlich über den Zugang vom Dohnanyweg aus erreichbar ist.

Bedingung

Die Hausnummer/n muss/müssen für anfahrenden Einsatzkräfte von der Straße Rappoltweg im Norden aus erkennbar sein.

Zusätzlich ist am Gebäude für die Feuerwehr gut sichtbar ein Hinweis anzubringen, dass der 2te Rettungsweg für die Wohnungen über die Leuschnerstraße zu erreichen ist.

Alternativ kann bei der Feuerwehr ein Rettungswegeplan hinterlegt werden.

- 1.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7.56 m um 0.35 bis 1.35 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Im Nordwesten legt sich die Abstandsfläche des Neubaus geringfügig auf das Nachbargrundstück, das hier mit einem 1-geschossigen Gebäudeteil in einem Abstand von mind. 2.50 m bebaut ist. Der Abstand von der Grenze zum Neubau beträgt ca. 6.20 bzw. 7.20 m.

Brandschutztechnische und nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken, die Abweichung zu erteilen.

- 1.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6.18 m um 0.44 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Im Nordwesten legt sich die Abstandsfläche des Neubaus geringfügig auf das Nachbargrundstück, das hier mit einem 1-geschossigen Gebäudeteil in einem Abstand von mind. 2.50 m bebaut ist. Der Abstand von der Grenze zum Neubau beträgt ca. 5.74 m.

Brandschutztechnische und nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken, die Abweichung zu erteilen.

- 1.4. Überschreitung der max. zulässigen Brandabschnittslänge von 40 m um 3.46 m in Brandabschnitt 1 (§ 28 Abs.2 Nr. 3 HBauO)

Begründung

Der Stellungnahme des Brandschutzingenieurs kann gefolgt werden:

- die einzelnen Wohnungen werden feuerbeständig gegeneinander abgetrennt
- die Rettungswege aus den Wohnungen sind kurz
- die Gesamtausdehnung des betroffenen Brandabschnittes liegt unter 700 m²

Ausübung des Ermessens

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

Für das ehemalige Einkaufszentrum Rappoltweg wurde in 2015 ein Funktionsplan zur städtebaulichen Neuentwicklung erarbeitet, dem der Stadtentwicklungsausschuss am 02.09.2015 zugestimmt hat.

Er sieht auf den Grundstücken insgesamt fünf Baukörper mit ca. 160 Wohneinheiten vor, die sich um einen grünen Wohnhof mit Spielplatz und Treffpunkt gruppieren, der sich mit der Umgebung vernetzt.

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 erarbeitet, der mit Verwaltung und Politik abgestimmt wurde.

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

Hinsichtlich der Geschossigkeit der Gebäude sieht das Konzept überwiegend eine 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 (5 Geschosse plus Staffel mit 48 WE sowie Gewerbeeinheiten) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zulässig.

HINWEIS

Hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialität und Farbgebung wird ein Abstimmungsgespräch einschl. Bemusterung vor Baubeginn empfohlen.

Gebäude auf mehreren Grundstücken

3. Die Tiefgarage erstreckt sich ca. 10 x 32 m auf das angrenzende Grundstück 4934 mit direkter räumlicher Anbindung an die dort geplante Servicewohnanlage. Die erforderliche Baulast wurde am 26.02.2019 unter Nr. 936305 im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

4.1. Standsicherheit

4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über nachfolgende Ausbauten und Nutzungen ein Genehmigungsbescheid erteilt worden ist:

5.1. Ausbau und Nutzung der erdgeschossigen gewerblichen Mietflächen 1 bis 3

Hierfür sind die erforderlichen Unterlagen gemäß § 4 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung einzureichen.

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH