



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/06482/2017
Hamburg, den 23. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.12.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

615-019
5781 in der Gemarkung: Allermöhe

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (ca. 50 WE)

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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87



Kunden-WC
Aufzug

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

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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MK V g (C), GRZ 0.4, GFZ 2.0
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3 / 4	Flurkartenauszug / Karte
3 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 6	Grundriss / Erdgeschoss 2
3 / 7	Grundriss / 1. u.3. Obergeschoss
3 / 8	Grundriss / 2. u. 4. Obergeschoss
3 / 9	Grundriss/Staffelgeschoss
3 / 10	Schnitt
3 / 11	Ansicht/Nord
3 / 12	Ansicht/Süd

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Erschließung über den Sophie- Schoop-Weg gesichert?

Die Anleiterbarkeit für die südlichen Wohnungen, die in den Innenhof gehen, muss ab dem 3. OG über Drehleitern erfolgen.
Hierzu ist die Privatstraße und Hofgestaltung entsprechend zu überplanen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet für das Erdgeschoss

Begründung

Eine Ausweitung der typischen MK-Nutzungen auf das überplante Flurstück nicht zu übernehmen kann nachvollzogen werden. Das eigentliche Geschäftszentrum am S-Bahnhof, befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Bei den derzeitigen Leerständen ist ein zusätzliches Angebot einer MK-Nutzung in nicht unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums kontraproduktiv und nicht erstrebenswert. Deshalb wird die Befreiung für die Wohnnutzung im EG für städtebaulich vertretbar gehalten (§ 31 Abs. (2) 2. BauGB). Insofern wird das Wohnen im Erdgeschoss und auch aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum ausdrücklich befürwortet.

2.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m.

Begründung

Im Norden wird die Baugrenze über dem öffentlichen Grund für den geplanten Einbau von Abstellboxen im Laubengang um 1,50 m überschritten. Der Antragsteller möchte auf den Bau eines Kellergeschosses verzichten und bietet für die zur Nordseite gerichteten Wohnungen eine direkte Abstellmöglichkeit an, welches grundsätzlich positiv gewertet wird. Die

Befreiung wird für städtebaulich vertretbar gehalten, daran gebunden ist allerdings die attraktive Gestaltung, die im Bauantragsverfahren mit dem Bezirksamt eng abzustimmen ist. Die Sondernutzung für die Überbauung des öffentlichen Raumes ist mit dem Management des öffentlichen Raumes vertraglich zu klären.

Bedingung

Die Gestaltung der Fassaden insbesondere der Giebelfassaden sind im Bauantragsverfahren mit dem Bezirksamt abzustimmen.

- 2.3. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 5,86 m.

Begründung

Der gesamte Baukörper soll in U-Form errichtet werden und lehnt sich damit an die Bauweise der Nachbargebäude an. Der Vorteil dieser Anordnung ermöglicht einen geschützten Innenhof. In der Tiefe wird zwar die vorgegebene Baugrenze nicht ausgeschöpft, dafür führt aber die U-förmige Anordnung zu einer Überschreitung der Baugrenzen sowie der GRZ und GFZ an den äußeren Rändern des Grundstücks. Aufgrund der erreichten höheren Wohnqualitäten insbesondere durch die Abschirmung zur Bahn mit dem geschützten Innenhof ist die Befreiung städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. (2) 2 BauGB).

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitungen der Baugrenze, der GRZ und der GFZ sind auch im Zusammenhang mit bereits erteilten Befreiungen bei den benachbarten Bauvorhaben zu bewerten. Desweiteren wird hier 100 % öffentlich-geförderter Wohnraum umgesetzt.

Bedingung

Die Gestaltung der Fassaden insbesondere der Giebelfassaden sind im Bauantragsverfahren mit dem Bezirksamt abzustimmen.

- 2.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf eine GRZ 1 von 0,54 und GRZ 2 von 0,8

Begründung

Der gesamte Baukörper soll in U-Form errichtet werden und lehnt sich damit an die Bauweise der Nachbargebäude an. Der Vorteil dieser Anordnung ermöglicht einen geschützten Innenhof. In der Tiefe wird zwar die vorgegebene Baugrenze nicht ausgeschöpft, dafür führt aber die U-förmige Anordnung zu einer Überschreitung der Baugrenzen sowie der GRZ und GFZ an den äußeren Rändern des Grundstücks. Aufgrund der erreichten höheren Wohnqualitäten insbesondere durch die Abschirmung zur Bahn mit dem geschützten Innenhof sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. (2) 2 BauGB).

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitungen der Baugrenze, der GRZ und der GFZ sind auch im Zusammenhang mit bereits erteilten Befreiungen bei den benachbarten Bauvorhaben zu bewerten. Desweiteren wird hier 100 % öffentlich-geförderter Wohnraum umgesetzt.

Bedingung

Die Gestaltung der Fassaden insbesondere der Giebelfassaden sind im Bauantragsverfahren mit dem Bezirksamt abzustimmen.

- 2.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl auf 2,70

Begründung

Der gesamte Baukörper soll in U-Form errichtet werden und lehnt sich damit an die Bauweise der Nachbargebäude an. Der Vorteil dieser Anordnung ermöglicht einen geschützten Innenhof. In der Tiefe wird zwar die vorgegebene Baugrenze nicht ausgeschöpft, dafür führt aber die U-förmige Anordnung zu einer Überschreitung der Baugrenzen sowie der GRZ und GFZ an den äußeren Rändern des Grundstücks. Aufgrund der erreichten höheren Wohnqualitäten insbesondere durch die Abschirmung zur Bahn mit dem geschützten Innenhof ist die Befreiungen städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. (2) 2 BauGB).

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitungen der Baugrenze, der GRZ und der GFZ sind auch im Zusammenhang mit bereits erteilten Befreiungen bei den benachbarten Bauvorhaben zu bewerten. Desweiteren wird hier 100 % öffentlich-geförderter Wohnraum umgesetzt.

Bedingung

Die Gestaltung der Fassaden insbesondere der Giebelfassaden sind im Bauantragsverfahren mit dem Bezirksamt abzustimmen.

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.

Unterschrift

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.

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: 5 Vollgeschosse