



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
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 - ###
E-Mail ###

GZ.: B/WBZ/04709/2021

Hamburg, den 7. Februar 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.09.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

606-048
3341 in der Gemarkung: Neuengamme

Umnutzung und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes

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 sind

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB

mit den Festsetzungen: Außenbereich
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Neuengamme

- die beigelegten Vorlagen Nummer

17 / 2 Flurkartenauszug / Karte
17 / 4 Grundriss / Erdgeschoss
17 / 5 Grundriss / Dachgeschoss
17 / 13 Baubeschreibung
17 / 14 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Umbau und eine Teilumnutzung des Bestandsgebäudes in der vorliegenden Lagesituation des Bestandswohnhauses möglich?**

Nein, die Umnutzung eines im rückwärtigen Grundstücksbereich bestehenden Nebengebäudes u. a. zu Wohnzwecken ist unzulässig.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Eine Nutzung als allgemeines Wohnhaus ist unzulässig, weil

- es sich nicht um eine bevorzugte (privilegierte) Baumaßnahme handelt (§ 35 (1) BauGB), insbesondere um kein Bauvorhaben, welches einem Betrieb der Landwirtschaft oder des Gartenbaues dient,
- es als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 (3) Nrn. 1, 2, 5 und 7 BauGB)
- es sich nicht um ein begünstigtes Vorhaben handelt (§ 35 (4) BauGB)

Das Gebäude soll im Erdgeschoss als Wirtschaftsteil erhalten bleiben und im Dachgeschoss zum Wohnen umgebaut werden (Maße 20,08 m x 6,17 m, ca. 120 qm Grundfläche und einer Firsthöhe von 5,86 m). Die weiteren Nebenanlagen sollen abgerissen werden. Es handelt sich weder um eine privilegierte Nutzung, noch um ein erhaltenswertes Gebäude oder die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes.

Das Nebengebäude befindet sich im Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Auch wenn durch die Umnutzung des Nebengebäudes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft z. B. durch neue Flächenversiegelungen erfolgen, ist hier in der sensiblen Außenbereichslage u. a. im Hinblick auf die Vorbildwirkung, eine Wohnraumerweiterung unzulässig. Die wenigen, bereits im Außenbereich befindlichen Hauptnutzungen liegen alle straßenparallel. Die Zulassung weiterer Wohnbebauung würde hier zu einer Landschaftszersiedelung führen und wird abgelehnt.

Das Landschaftsprogramm Hamburg (LAPRO) stellt am Neuengammer Heerweg lediglich Flächen für die Landwirtschaft und keine Wohnbauentwicklung dar.

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: Änderung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH