



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 - ###

GZ.: B/WBZ/03637/2021

Hamburg, den 1. November 2021

Verfahren

Eingang

Grundstück

Belegenheit

Baublock

Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.07.2021

###

602-020

4529 in der Gemarkung: Bergedorf

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

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

- der Baustufenplan Bergedorf

mit den Festsetzungen:

in Verbindung mit:

G 2 g

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



Kunden-WC
Aufzug

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

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist eine Wohnnutzung im 3. und 4. Geschoss zulässig

Das Vorhabengrundstück liegt gem. Baustufenplan im Geschäftsgebiet. Gem. BPVO ist Wohnen hier nicht zulässig. Dennoch wurde in der näheren Umgebung bereits Wohnbebauung zugelassen (wie z.B. im Wiesnerring). Auch grenzt westlich (Weidenbaumsweg) ein Wohngebiet an. Die neue Gesetzgebung des Baulandmobilisierungsgesetzes eröffnet nun die Möglichkeit, Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zu Gunsten des Wohnungsbaus ohne Beachtung der Grundzüge der Planung zu erteilen, wenn die Abweichung mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen vereinbar ist und es sich um einen Einzelfall handelt.

Vorliegend kann nicht von einem Einzelfall für den Bereich Dusiplatz ausgegangen werden. Es befinden sich zeitgleich 3 sehr ähnlich gelagerte Vorhaben (Dusiplatz 3, 5 und 11) zum Abweichen von der zulässigen Nutzung im Geschäftsgebiet zugunsten einer Wohnnutzung in der Prüfung.

Daneben ist hier auch von einer schleichenden Überformung des Geschäftsgebiets auszugehen, wenn weitere Wohnnutzungen zugelassen würden, die mit den nachbarlichen Belangen (Gewerbetreibende) nicht vereinbar sind. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein weiteres Zulassen von Wohnnutzungen dazu führen würde, dass Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer weiteren potentiellen gewerblichen Entwicklung und ihrer Emissionen eingeschränkt würden, da sie auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssten. Städtebauliche Entwicklungskonzepte stellen gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB einen öffentlichen Belang dar. Hierzu zählt auch das für Bergedorf geltende bezirkliche Gewerbeflächenkonzept. Hierin sollen grundsätzlich gewerbliche Nutzungen gesichert werden und auch kleineren sowie mittel-ständischen Unternehmen zur Verfügung stehen. Die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittel-ständischen Struktur stehen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Gewerbliche Flächen sollen auch in zentraleren Bereichen der Stadt Platz finden und kurze Wege ermöglichen. Der Erhalt des Bereiches Dusiplatz als innerstädtisches Gewerbegebiet ist somit ein städtebauliches Ziel, welches durch weiteres Zulassen von Wohnnutzungen in diesem Bereich gefährdet würde.

Die angefragte Wohnnutzung ist weder mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen vereinbar, noch ist sie städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann daher nicht erteilt werden.

2. Ist auf dem Grundstück ein 4-geschossiges Gebäude zulässig?

Viergeschossige Gebäude sind im nördlichen Bereich Dusiplatz nicht vorhanden. Die gewerblichen Gebäude stellen sich 1-2 geschossig dar. In Anlehnung an das Wohngebäude Weidenbaumsweg 94 ist max. eine 3-geschossige Bebauung vorstellbar. Die Höhe des Gebäudes Weidenbaumsweg 94 darf nicht überschritten werden, damit sich der Neubau städtebaulich in den Verlauf der Gebäudehöhen im Bereich Dusiplatz Nordseite einfügt.

3. Ist eine GRZ von 0,305 zulässig?

Hier kann die GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten gem. BauNVO zum tragen kommen. 20 % der Fläche sollten unversiegelt bleiben.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH