



Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lohbrügge 16

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

MK II ; GRZ 0,5 ; GFZ 0,9 , Fläche für Stellplätze, MK I , GFZ 0,8  
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigegeführten Vorlagen Nummer 21 , 23 , 28

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

### **Beantwortung der Einzelfragen**

1. Ist eine 3-4-geschossige Bebauung + Staffelgeschoß und die damit beantragten planungsrechtlichen Ausnahme und Befreiungen, wie im Lageplan dargestellt, planungsrechtlich genehmigungsfähig ?

Ja, siehe erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Die planungsrechtlichen Befreiungen werden auch in Abhängigkeit der notwendigen „sensiblen Übergänge“ der Neubebauung zu der jeweils anschließenden Nachbarbebauung bewertet.

Der Übergang zur vorh. benachbarten Bebauung Lohbrügger Landstraße 9 ist in der Höhenstaffelung etwas verträglicher auszubilden.

Die dargestellten Bäume Nr. 6 + 7 im Innenbereich zum Grundstück Ohlstücken 8/8a sind zu erhalten und entsprechend zu schützen. Für die Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden dürfen, sind entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

Die durch die geplante Baumaßnahme entfallenen 6 Kfz-Stellplätze sind in der vorgesehenen TG nachzuweisen und per Baulast zu sichern.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 2.1. Für die Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche
  - 2.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf 4+Staffelgeschoss im Bereich des nördlichen Flurstückteils 4043 (MK I )

- 2.3. für das Überschreiten der zulässigen GFZ von 0,8 um 2,80 auf 3,60 im Bereich des nördlichen Flurstückteils 4043 (MK I)
- 2.4. Für die Wohnbebauung teilweise auf nicht überbaubarer Fläche im Bereich des nördlichen Flurstückteils 4043 (MK I)

#### **Begründung zu 2.1. – 2.4.**

Die neu geplante Wohnbebauung bildet den Lückenschluss zwischen Höperstieg 3 und Lohbrügger Landstraße 17, so dass dieser heute als Parkplatz genutzte Bereich aus städtebaulicher Sicht aufgewertet wird und die Blockrandbebauung positiv bewertet wird. Eine 3- und 4-Geschossigkeit fügt sich in das Umfeld ein und ist städtebaulich vertretbar.

#### **Bedingung zu 2.1. – 2.4.**

Die Befreiungen werden unter der Bedingung erteilt, dass das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist und das 30 % öffentlich-geförderte Wohnungen nachgewiesen werden. Der Nachweis, dass die Staffelgeschosse keine Vollgeschosse sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnen im Kerngebiet.

#### **Begründung**

Hier hat sich bereits eine reine Wohnnutzung im MK Gebiet entwickelt und der Bereich wird inzwischen dadurch geprägt.

#### **4. Hinweis**

- 4.1. Die Prüfung der Nachweise des Bauordnungsrechts bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- 4.2. 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

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH