



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruerfung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00255/2020
Hamburg, den 7. Mai 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.02.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

131-018
1857 in der Gemarkung: Billbrook

Abriss einer Lagerhalle und Neubau einer Etagenfabrik mit Logistikzentrum

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Billbrook 5

mit den Festsetzungen: I ; GRZ 1,0
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 2 Bauvoranfrage - Fragenkatalog
0 / 3 Grundrisse / Ansichten / Schnitte - EG 1:1000/2000 vv. 03.02.20
0 / 6 Bau- und Nutzungsbeschreibung vom 15.04.2020

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe oder / und Höhe planungsrechtlich zulässig?**

Ja

2. **Ist die geplante Art der Nutzung (Etagenfabrik mit Logistikteil) zulässig?**

Die Art der Nutzung ist nicht näher definiert bzw. kann seitens der Antragstellerin derzeit noch nicht nutzungseinheitenspezifisch beschrieben werden, da es sich zunächst um eine Machbarkeitsstudie handelt. Somit kann die Frage nur dahingehend beantwortet werden, welche Nutzungen gem. geltendem Planungsrecht allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können. Das heißt, laut Bebauungsplan Billbrook 5 sind ausnahmslos solche Nutzungen zulässig, die aufgrund ihrer Größe, ihres Störpotenzials und ihrer Immissionen in allen anderen Gebietsausweisungen unzulässig wären und auf Industriegebietsausweisungen gem. Baunutzungsverordnung angewiesen sind. Ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500m² Geschossfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und ähnlichem handeln, zugelassen werden. Grundsätzlich sind Logistikunternehmen mit einem 24-Stundenbetrieb sowie Fabriken die industriell produzieren zulässig.

Hinweis:

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen in dem geplanten Gebäude kann erst in weiteren Vorbescheids- oder Genehmigungsverfahren unter Vorlage detaillierter Nutzungsbeschreibungen beschieden werden.

3. **Ist das geplante Maß der Nutzung (bis max. 7 Vollgeschosse, 19519 m². Grundfläche. 95726 qm Geschossfläche oberirdisch)zulässig?**

Grundsätzlich ja. Auf bauordnungs- und nachbarrechtliche Belange wird hingewiesen.

4. **Ist die geplante geschlossene Bauweise zulässig?**

Grundsätzlich ja, Wenn direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird, ist die Nachbarzustimmung für die Mindestabstandsflächenunterschreitung notwendig.

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH