



# 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/04620/2019  
Hamburg, den 24. Oktober 2019

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
04.09.2019

Grundstück Belegenheit ###  
Baublock 610-040  
Flurstück 7511 in der Gemarkung: Allermöhe

### Neubau einer Feuer- und Rettungswache

### 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



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 sind

- der Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- der Bebauungsplan Allermöhe 27

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

9 / 2	Flurkartenauszug
9 / 3	Auszug aus der Immobiliendatenbank
9 / 4	Lageplan
9 / 5	GRZ und GFZ 1. Bauabschnitt
9 / 6	GRZ+ GFZ 1. und 2. Bauabschnitt
9 / 7	Projektbeschreibung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?

**Die Baugrenze wird im nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes geringfügig überschritten, ein Abstand von 2,50 m zwischen Grundstücksgrenze und Gebäudeecke wird jedoch eingehalten. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist, wie im Bebauungsplan vorgesehen, ein Pflanzstreifen von b=2,50 m geplant.**

Das Vorhaben wird entsprechend der eingereichten Bauvorlagen planungsrechtlich in Aussicht gestellt. Die Feuer- und Rettungswache ist als Anlage für die Verwaltung im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne sind zu beachten.

#### 1.1. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

für das Überschreiten der Baugrenze, die 5 m von der öffentlichen Straße liegen soll, um 2,50 m in einem geringfügigen Eckbereich (Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14)

#### **Begründung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die Baugrenzenüberschreitung nicht berührt. Durch die vorgesehene Anpflanzung des verbliebenen Grundstücksbegrenzungstreifens wird eine angemessene Gestaltung gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet.

Da es sich insgesamt lediglich um eine geringfügige Überschreitung an der Gebäudeecke handelt, geht keine negative städtebauliche Wirkung von dem Vorhaben aus.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### **Bedingung**

Entlang der Straße sind auf dem Grundstück - außerhalb der Grundstückszufahrten - in einer Breite von 2,50 m dichtwachsende Bäume und Sträucher anzupflanzen (entsprechend § 2 Ziffer 3 der VO über den Bebauungsplan).

2. **Aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr an reibungslose Abläufe im Einsatzfall sind zwei Grundstückszufahrten geplant: eine Zufahrt zu Pkw-Stellplätzen und Übungshof und eine Grundstückszufahrt zum Alarmhof, die im Einsatzfall Alarmausfahrt ist.  
Kann für die Errichtung von zwei getrennten Zufahrten zum Grundstück der Feuer- und Rettungswache die Genehmigung erteilt werden?**

Gegen die dargestellten Grundstückszufahrten werden nach Abstimmung mit der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde keine Bedenken erhoben.

3. **Die Feuer- und Rettungswache wird in zwei Bauabschnitten geplant und realisiert. Im ersten Bauabschnitt wird die Rettungswache errichtet. Kann auch für den zu einem späteren Zeitpunkt geplanten 2. Bauabschnitt - der Errichtung der Feuerwache - wie in den Planunterlagen dargestellt, die Genehmigung erteilt werden.**

Es bestehen keine Bedenken, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist jedoch zu beachten. Wenn es nach Ablauf des Vorbescheides zu Gesetzesänderungen kommen sollte, wären diese zu beachten. Der Vorbescheid kann jedoch vor Ablauf um jeweils ein Jahr verlängert werden.

4. **Ist für den geplanten Neubau der Feuer- und Rettungswache im Gewerbegebiet Allemöhe die Erstellung eines Lärmgutachtens erforderlich?**

Aufgrund der Lage, Ausweisung und Entfernung zu empfindlichen Nutzungen wird in Abstimmung mit dem zuständigen Verbraucherschutzamt keine Notwendigkeit zur Vorlage eines Lärmgutachtens gesehen.

## **Hinweise**

Gegenstand des Vorbescheides ist nur die Beantwortung der im Antrag gestellten Fragen. Die weitere Prüfung, wie zum Beispiel die Anforderungen des Baunebenrechts (Naturschutz, Bodenschutz, Abwasserrecht usw.) oder die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach HBauO, bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH