



# 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 38a  
21029 Hamburg  
Telefax  
040 - 4 279 06 - 047  
E-Mail  
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Telefon - ###

GZ.: B/WBZ/03426/2014  
Hamburg, den 18. September 2014

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
11.09.2014

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
610-041  
07162

### Neubau einer Logistikhalle

### 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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14

mit den Festsetzungen: GE IV GRZ 0.8 GFZ 2.2  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- der Bebauungsplan Allermöhe 27

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegten Vorlagen Nummer

6 / 1 Flurkartenauszug  
6 / 2 Lageplan  
6 / 3 Berechnung  
6 / 5 Baubeschreibung

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die dargestellte Gebäudekubatur, Halle eingeschossig, Anbau viergeschossig, planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Die eingeschossige Halle und der viergeschossige Anbau sind hinsichtlich der Lage und der Kubatur nach dem geltenden Planungsrecht zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 19 m wird eingehalten.

2. **Ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,44 und GFZ von 0,57, sowie dem Versiegelungsgrad des Grundstückes von ca. 90 % genehmigungsfähig?**

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ beträgt 0,8, die GFZ ist aufgehoben. Für den Nachweis der GRZ ist die BauNVO von 1977 maßgebend, somit sind Hauptgebäude und Lagerflächen mit anzurechnen, Flächen für Stellplätze jedoch nicht. Somit ist eine Versiegelung einschließlich der Stellplätze von 90 % hier zulässig. Auf die nachfolgenden Grönaufgaben aus den Bebauungsplänen wird hingewiesen (sie sind bereits teilweise in Anlage 6/2 dargestellt):

- Entlang den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und entlang des Moorfleeter Hauptgrabens sind auf dem Grundstück in einer Breite von 2,50 m dichtwachsende Bäume und Sträucher anzupflanzen (entsprechend § 2 Ziffer 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14).
- Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sowie Zäune, Mauern und Hecken von mehr als 80 cm Höhe nicht zulässig (entsprechend § 2 Ziffer 4 der VO über den Bebauungsplan Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder)

Abweichend davon wird die Errichtung eines durchbrochenen Zaunes im Abstand von 2,50 zur Grundstücksgrenze, also hinter dem Pflanzstreifen, als städtebaulich vertretbar angesehen.

- Auf ebenerdigen PKW-Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.

Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

(gemäß § 2 Ziffer 8 und 9 VO über den Bebauungsplan Allermöhe 27)

Die Erschließung über den Graben wird in wasserrechtlicher Hinsicht in Aussicht gestellt. Bei der Ausführungsplanung sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes WHG<sup>1</sup>,
- die Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes HWaG<sup>2</sup>
- die Vorschriften der aufgrund des WHG bzw. des HWaG erlassenen Rechtsverordnungen.

### **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 schriftlich oder zur Niederschrift 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

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts-Wasserhaushaltsgesetz-WHG in der Fassung vom 19.08.2002 [BGBl.I S.3245], zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 [BGBl.I S.666]

<sup>2</sup> Hamburgisches Wassergesetz -HWaG- in der Fassung des Artikelgesetzes vom 01.09.2005 [HGVBl.I S.377]

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse