



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 Baupruuefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon - ###
E-Mail ###

GZ.: B/WBZ/04703/2021
Hamburg, den 4. November 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.09.2021

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstücke

610-030
7672 in der Gemarkung: Allermöhe

Errichtung einer unbeheizten Lagerhalle

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).



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

Grundlage der Entscheidung ist

- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB

in Verbindung mit:

dem Baugesetzbuch

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist der geplante Baukörper mit seinen Abmessungen und beabsichtigter Nutzung genehmigungsfähig?

Nein, die Errichtung einer unbeheizten Lagerhalle für Dekorationsartikel, ca. 12,50 x 8,50 m x 3,50 m (ca. 106 qm Grundfläche) im hinteren Bereich des Flurstücks Nr. 7672 ist nicht genehmigungsfähig.

Der Allermöher Werftstegel ist auf seiner östlichen Seite durch eine einreihige Wohnhausbebauung geprägt. Die rückwärtige Tiefe der Hauptnutzung (Wohngebäude) liegt zwischen 19 und 22m, im Bereich der Kehre bei 27 m. Das letzte Haus in der Kehre liegt aufgrund des Hochspannungsmasts ca. 39m von der Straße entfernt.

Bei dem Bebauungsgebiet gleicht einem allgemeinen Wohngebiet, welches nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Bei einer Lagerhalle handelt sich um eine gewerbliche Nutzung. Die Lagerhalle ist keine Nebenanlage zu der Hauptnutzung (Wohnen). Außerdem ist sie mit ihrer dargestellten Größe von 106 qm Grundfläche im Verhältnis zu den Nebenanlagen der Nachbarn zu groß. Eine Genehmigung für eine zweite Überfahrt nach § 18 HWG durch die zuständige Wegeaufsichtsbehörde (B/MR2) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Nebennutzungszone innerhalb des Bebauungszusammenhanges liegt bis in 31m Tiefe, hier enden auch die Flurstücke. Allein die Grundstücke der Hausnrn. 22, 24, 10 und 6 sind tiefer und werden z.T. privatgärtnerisch genutzt.

Die beantragte Lagerhalle fügt sich nicht in diese Struktur des Bebauungszusammenhanges (§ 34 BauGB) ein und ist im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu verorten. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Das beantragte Vorhaben ist unzulässig, weil

- es sich nicht um eine bevorzugte (privilegierte) Baumaßnahme handelt (§ 35 (1) BauGB), insbesondere um kein Bauvorhaben, welches einem Betrieb der Landwirtschaft oder des Gartenbaues dient,
- es sich nicht um ein begünstigtes Vorhaben handelt (§ 35 (4) BauGB),
- es als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 (3) Nrn. 1,2 und 5 BauGB)



Das LAPRO (Landschaftsprogramm Hamburg) sieht an dieser Stelle eine straßenbegleitende Wohnbebauung („Dorfgebiet“, braun) vor und formuliert als Ziel für die rückwärtigen Flächen „landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ (gelb) Ausweisung als „Landschaftsschutzgebiet“ und „Entwicklung des Landschaftsbildes“.

Das geplante Vorhaben stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in seiner geltenden Fassung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach Prüfung Ihres Antrages muß Ihr Bauvorhaben nach § 15 Abs. 5 BNatSchG abgelehnt werden, da die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht zu vermeiden oder im erforderlichen Maß auszugleichen sind.

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 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH