



# 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/04600/2016  
Hamburg, den 14. Juni 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	25.08.2016
Belegenheit	###
Baublock	606-023
Flurstück	4111 in der Gemarkung: Neuengamme

### Neubau einer Reifenlagerhalle und einer Pkw-Waschanlage

## 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 sind

- das Baugesetzbuch - im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Neuengamme



Kunden-WC  
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der  
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S2, S21 Bergedorf  
Bus 235 Rathaus Bergedorf  
alle Busse Mohnhof

- die beigefügten Vorlagen Nummer

22 / 1	Flurkartenauszug / Karte
22 / 3	Beschreibung/ Nutzungskonzept
22 / 5	Ansicht Süd
22 / 15	Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Neubau der Reifenlagerhalle und einer Pkw-Waschanlage - wie auf dem Lageplan dargestellt - erstellt werden?**

Die Waschanlage sowie die Reifenlagerhalle, fügen sich hinsichtlich Art, Maß, Lage und bebauter Grundfläche nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein, unter der Voraussetzung, dass es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben (insbesondere die Waschwahl) gibt. (s.u. Hinweise)

2. **Kann die Hofffläche (Freifläche) für Pkw-Ausstellung und Kundenparkplatz hergerichtet werden?**

Die Vollversiegelung des Vorgartens bzw. des Grundstücks fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist nach § 34 BauGB nicht zulässig. Die KFZ-Ausstellfläche beeinträchtigt den Vorgartenbereich bzw. das Ortsbild in diesem Kreuzungsbereich erheblich. Die schon vorhandene Versiegelung ist ungenehmigt.

Die Zufahrtbereiche zur Waschstraße sowie die Anzahl der ausgestellten Pkw's sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Abpflanzung zur Straße ist aufzuweiten und mit einem Baumbesatz zu versehen.

3. **Können Pkw-Stellplätze auf dem rückwärtigen Flurstück 4184 (Ostseite hinter dem Gebäude auf Flurstück 3013) - wie auf dem Lageplan dargestellt - hergerichtet werden?**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die Nutzung im Bestand und für die Erweiterung sind gem. HBauO herzustellen. Dies muss zu Lasten der ausgestellten Pkw's erfolgen. Dies ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren in einem Freiflächenplan qualifiziert darzustellen.

Den dargestellten 6 Pkw-Stellplätzen im rückwärtigen Bereich wird zugestimmt. Die Lage des/der Carports ist in Bezug auf Versiegelung, Zufahrt und Abstandsflächen im Bauantragsverfahren zu prüfen.

## Hinweise

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).

## Bauordnungsrecht

Wie im Antrag beschrieben, werden die Flurstücke zu einem Grundstück vereinigt. Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## Immissionsschutz

Für die Pkw-Waschanlage wird mit erheblichen Lärm- und Geruchs-immissionen gerechnet. Eine abschließende Bewertung für das Zulassen der Pkw-Waschanlage kann insofern erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen und zwar durch Vorlage eines Lärmgutachtens gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

## Naturschutz

Im Bereich des Flurstücks 3013 befinden sich Straßenbäume am Heinrich-Stubbe-Weg. Diese sind unbeeinträchtigt zu erhalten, zuständig ist die Abteilung MR, da es sich um Bäume auf öffentlichen Grund handelt.

Baubehindernde Gehölze – soweit sie nicht der Baumschutzverordnung unterliegen - dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. gefällt werden. Anderenfalls ist eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

## Gewässerschutz

Für alle Gewässer im Bezirk Bergedorf bestehen Einleitbegrenzungen. Diese werden bei allen Bauvorhaben angewandt, die nicht unter den Gemeingebrauch nach §25 WHG i.V.m. §9HWaG fallen. Für die Dove-Elbe liegt diese bei 2 l/s\*ha. Dies hat zur unmittelbaren Folge, dass auf dem eigenen Grundstück Retentionsmöglichkeiten vorzusehen sind, die ein 30-jährliches Regenereignis von 5-240 Minuten zwischenspeichern können.

## Wasserschutz

Die betroffenen Flurstücke befinden sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Curslack/Altengamme. In Bezug auf den vorbeugenden Grundwasserschutz gilt es folgendes zu beachten:

- Sollte das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht vom Grundstück abgeleitet werden können und daher versickert werden, ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierfür ist eine Erlaubnis notwendig, die zu beantragen ist.
- Bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen z. B. als Unterbau befestigter Flächen müssen die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der LAGA mit den für Hamburg geltenden, ergänzenden Bestimmungen eingehalten werden. Wegen der geringen Flurabstände ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Informationen dazu unter [www.hamburg.de/ersatzbaustoffe](http://www.hamburg.de/ersatzbaustoffe).
- Die Außenflächen müssen so gestaltet werden, dass es nicht zu einem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen (z. B. über die Versickerung von Niederschlagswasser) kommen kann.

- Die Hofflächen, auf denen defekte Fahrzeuge abgestellt werden sollen, sind wasser- bzw. flüssigkeitsdicht herzustellen. Das von diesen Flächen ablaufende Wasser darf nicht versickert werden sondern ist in die öffentlichen Sielanlagen einzuleiten.

### Straßenverkehrssicherheit

Die Polizei weist darauf hin, dass die Kreuzung Heinrich-Stubbe-Weg / Neuengammer Hausdeich zu den Verkehrsspitzenzeiten den Verkehr gerade noch ausreichend abwickeln kann. Das Grundstück grenzt unmittelbar nordöstlich des besagten Knotens und wird, insbesondere durch den Neubau einer Pkw-Waschanlage, zusätzliche Verkehre generieren, die die Leistungsfähigkeit der Kreuzung weiter belasten werden. Eine genaue Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren.

### Wegerecht

Die Anlegung von 3 Gehwegüberfahrten für ein Grundstück (nach Vereinigung) wird kritisch gesehen. Dazu fand ein Ortstermin mit dem zuständigen Wegewart und PK 43 statt. Der danach überarbeitete Plan wird Gegenstand des Vorbescheids. Die Realisierung der neuen Zufahrten wird abschließend im Bauantragsverfahren-Verfahren geklärt.

### **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

### **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: 1 Vollgeschoss