



# 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/05429/2016

Hamburg, den 13. Februar 2017

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
14.10.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
602-138  
1852 in der Gemarkung: Allermöhe

### Erweiterung des Penny-Marktes Ameisweg

### 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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Allermöhe 18

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WA II g  
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968



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

30 / 3	Flurkartenauszug / Karte
30 / 4	B-Plan
30 / 5	Lageplan / Grundriss
30 / 6	Betriebsbeschreibung

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 533 m<sup>2</sup> auf ca. 701 m<sup>2</sup> zuzüglich Eingangskoffer grundsätzlich zulässig und daher positiv zu bescheiden?**

Die Zulässigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche kann nur im Zusammenhang mit den beantragten Befreiungen gesehen werden. Da die unter Nr. 7.1 bis 7.3 aufgeführten Befreiungen erteilt werden, wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche in diesem Rahmen positiv beurteilt.

2. **Ist der geplante Baukörper in der dargestellten Größe, Erscheinungsbild, Dachform und Geschossigkeit genehmigungsfähig?**

Die Gestaltung (Erscheinungsbild) kann abschließend erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

3. **Wird einer Überschreitung der GRZ von 0,17 auf 0,57 zugestimmt?  
Wird einer Überschreitung der GFZ von 0,08 auf 0,88 zugestimmt?**

Ja - s. Nr. 7.2 und Nr. 7.3

4. **Wird einer Überschreitung der Baugrenze um ca. 11,0 m in südlicher Richtung und weiterer ca. 10,0 m in westlicher Richtung zugestimmt?**

Ja - s. Nr. 7.1

5. **Ist das Bauvorhaben in der anliegenden Planung unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten und unter der Voraussetzung der positiv beschiedenen Abweichungsanträge genehmigungsfähig?**

Ja

6. **Ist eine Ausweitung der Öffnungszeiten, nicht der Anlieferzeiten, bis 23:00 Uhr an Werktagen und evtl. am Samstag genehmigungsfähig?**

Eine Ausweitung der Öffnungszeiten bis 23.00 Uhr ist aufgrund der immissionschutzrechtlich kritischen Situation nicht möglich.

### Hinweis

Im Genehmigungsverfahren sind zum Immissionsrecht Nachweise einzureichen ob und inwieweit zusätzliche Lärmbelastungen durch die Erweiterung und den damit verbundenen Umbau entstehen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze bedingt durch die Erweiterung wird unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze im Bestand im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 11,0 m in südlicher Richtung und weiterer ca. 10,0 m in westlicher Richtung.

#### **Bedingung**

Die planungsrechtliche Befreiung zu Nr. 7.1 wird erteilt unter der Voraussetzung, dass kein vorhandener Baumbestand betroffen ist.

- 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,17 auf 0,57

#### **Bedingung**

Die vorhandene Baumreihe am südlichen Hackmackbogen ist bis zur Gebäudecke (neu) fortzusetzen.

- 7.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,08 auf 0,88

#### **Begründung für die unter Nr. 7.1 bis 7.3 erteilten Abweichungen**

Im Einzelhandelskonzept Bergedorf 2010 wird dem Penny-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zugesprochen. Mit der Erweiterung wird der Standort gesichert. Der solitäre Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **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 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH