



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/05895/2020

Hamburg, den 03. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.11.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

612-030
02408, 02409, 02410, 02411, 02412, 02413, 02414, 02416, 02417,
02426,
02428, 02437, 02438, 02439 in der Gemarkung: Moorfleet

Erweiterung der Niederlassung Hamburg-Moorfleet - 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 sind

- der Bebauungsplan Moorfleet 14

mit den Festsetzungen: GE
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

11 / 1	Flurkartenauszug / Karte
11 / 2	Lageplan
11 / 3	Lageplan Befreiungen
11 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
11 / 5	Grundriss / 1.Obergeschoss
11 / 6	Grundriss / Einbauten
11 / 7	Schnitt A-A
11 / 8	Baubeschreibung / Fragen zur Voranfrage
11 / 10	Ansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann einer Überschreitung der im Bebauungszusammenhang festgesetzten Höhenbeschränkung im dargestellten Umfang zugestimmt werden?**

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen von 14 m bzw. 17 m über NN um 6 bzw. 2,80 m auf 20 m über NN im zweigeschossigen Bereich der Halle 2.1 (Bebauungsplan Moorfleet 14)

Begründung / Bedingung

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan für das seinerzeit geplante Güterverkehrszentrum erstellt. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie ist unter der Bedingung städtebaulich vertretbar, dass auf einer Länge von ca. 138 m nördlich der angefragten Lagerhallenerweiterung eine Baumreihe von 10 Laubbäumen (gleiche Baumart) im Abstand von ca. 12 m zueinander und ein weiterer Baum zur Kehre hin gepflanzt wird (Baumart/-qualität: großkronig, standortgerecht, heimisch, der Mindestqualität Stammumfang 25 cm). Die Baumreihe dient der Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung, die aufgrund der Höhenüberschreitung ausgelöst wird.

Die genaue Lage der Bäume und nähere Konkretisierung der Pflanzmaßnahmen ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren unter Einbeziehung der Abteilung Landschaftplanung abzustimmen.

2. **Gemäß § 2 Ziffer 5 des Bebauungsplanes Moorfleet14 sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.**

Gilt diese Anforderung hier, wenn ja, kann darauf verzichtet werden?

Diese Anforderung gilt nicht im Bereich der Andockstellen für Lkw, da der Abstand zwischen den Toren geringer als 5 m ist. Auch im Bereich ohne Andockstellen handelt es sich nicht um fensterlose Fassaden. Den eingereichten Ansichten ist zu entnehmen, dass die Fassaden im oberen Bereich durch Lichtbänder geprägt sind, welche dem Lichteinfall in die Halle dienen. Die Lichtbänder können im weiteren Sinne als Fenster betrachtet werden. Ein Befreiungstatbestand ist somit hier nicht gegeben.

3. Anstelle der Dachbegrünung ist hier eine PV-Anlage geplant, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden?

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage anstelle des festgesetzten Gründaches wird nicht in Aussicht gestellt.

Nach § 2 Ziffer 6 des Bebauungsplanes Moorfleet 14 sind Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme technischer Aufbauten und Verglasungen - mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Demgemäß wird die Begrünung auf allen Dächern mit Ausnahme der für technische Aufbauten und Verglasungen benötigten Flächen festgesetzt, sodass auch eine Kombination z.B. mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren möglich ist.“

Aus Sicht des Plangebers bedeutet die Festsetzung, dass auch bei Errichtung von Photovoltaikanlagen der öffentliche Belang des Gründaches grundsätzlich zu beachten ist. Als technische Aufbauten sind sonstige technische Aufbauten gemeint, die ein Gebäude benötigt, z.B. eine Klimaanlage o.ä.. Eine flächenhafte Photovoltaikanlage ist nicht gemeint, fällt somit also nicht unter die Bereiche, die nicht begrünt werden müssen. Der Gesetzgeber – hier: der Senat – hat der Begrünung einen großen Stellenwert beigemessen. Verordnung und Begründung sagen, dass alle Dächer zu begrünen sind. Nur ausnahmsweise kann eine Begrünung entfallen, also dort, wo sie schlichtweg nicht möglich ist, also unter allen baulichen Anlagen, die eine Begrünung technisch nicht ermöglichen. Unterhalb sowie in den Zwischenbereichen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist aber eine Begrünung technisch möglich, somit ist auch die unter der Photovoltaikanlage liegende Dachfläche zu begrünen. Hätte der Gesetzgeber ein Nebeneinander akzeptiert, dann wäre festgesetzt worden, dass ein Mindestanteil der Dachfläche zu begrünen ist, z.B. 50 %. Die Umsetzung dieser Kombination auf einer Fläche konkurriert gegenseitig nicht und schließt sich nicht gegenseitig aus. Im Gegenteil, ein Gründach begünstigt Photovoltaikanlagen, indem es deren Effizienz erhöht.

Eine Befreiung von der Festsetzung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt, da es sich bei der festgesetzten Dachbegrünung um einen Grundzug der Planung handelt.

4. Gibt es aus planungsrechtlicher Sicht sonstige Punkte, die gegen die Erweiterung der Halle an dieser Stelle sprechen?

Die Einhaltung der Anforderung nach § 2 Ziffer 8 des Bebauungsplanes, dass mindestens 10 Prozent der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist (für 150 qm Vegetationsfläche mindestens ein Baum), ist in einem entsprechenden Lageplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen. In diesem Plan sollten auch die Pflanzmaßnahmen aus Ziffer 1.1 nachgewiesen werden.

Hinweise

Gegenstand des Vorbescheides ist nur die Beantwortung der im Antrag gestellten Fragen. Die weitere Prüfung, insbesondere bauordnungsrechtlicher Anforderungen, aber auch die des Baunebenrechts, bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Ggf. auf dem Baugrundstück vorhandene Fernleitungen oder Gasleitungen sind im Lageplan darzustellen, bei Überbauung oder bei geringen Abständen zu diesen sind entsprechende Zustimmungen der Betreiber mit einzureichen.

Es gilt die Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) und (2) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), danach sind bauliche Anlagen jeglicher Art in einem Abstand von bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) bei Autobahnen nicht zulässig. Im weiteren Abstand von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone) bedürfen sie der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, diese Zustimmung wird im Baugenehmigungsverfahren eingeholt.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH