



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/01771/2017
Hamburg, den 17. Oktober 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.04.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

607-006
7747

Neubau eines Wehrgebäudes der FF Kirchwerder-Nord

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 sind

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Kirchwerder
- das Baugesetzbuch - Außenbereich nach § 35 BauGB
- die beigelegten Vorlagen Nummer

2 / 5 Lageplan vom 09.04.2018 als Planvariante

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die beantragte Baumaßnahme, Neubau eines eingeschossigen Feuerwehrgebäudes mit den Abmessungen ca. 18 x 23 m, Firsthöhe ca. 6,50 m mit 18 Pkw-Stellplätzen, entsprechend Vorlage 2 / 5 als Planvariante, nach § 34 oder § 35 BauGB planungsrechtlich zulässig?**

Antwort

Das angefragte Grundstück liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB sondern im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei dem Neubau eines Feuerwehrgebäudes handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB und nicht um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs.4 BauGB. Da das Vorhaben im öffentlichen Interesse liegt und trotz intensiver Suche kein geeigneter Alternativstandort in einem Baugebiet gefunden werden konnte, wird es nach § 35 Abs.2 BauGB als sonstiges Vorhaben unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- a) die Anschüttung des Geländes ist so weit wie möglich zu reduzieren, sie darf auf maximal 50 cm unter Oberkante Straßenniveau erfolgen (zum Beispiel Zufahrt zur Remise mit 5 % Steigung, ebene Fläche in Fahrzeuglänge vor der Remise),
- b) die Zufahrtsbreite für die Löschfahrzeuge ist so schmal wie möglich zu planen mit Schleppkurvennachweis, hier wird es als ausreichend betrachtet, wenn ein Fahrzeug zur Zeit das Grundstück verlässt, Reduzierung auf maximal 7 – 8 m.
- c) die Zufahrtsbreite für Pkw ist auf maximal 3,75 m zu verringern,
- d) die notwendigen 18 Pkw-Stellplätze sind flächenmäßig zu minimieren, siehe auch e).
- e) im Zuge des Bauantragsverfahrens ist anhand der genauen Planung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen, darin sind neben einer Begründung für Standort und Bauweise die Minimierungs-, Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen auch unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, siehe Ziffer 2.

- f) zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastigungen im Bereich der Nachbarbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage eines Gutachtens über die durch den Betrieb des Wehrgebäudes hervorgerufenen Immissionsschallpegel erforderlich. Das Gutachten ist durch ein sachkundiges Ing.-Büro erstellen zu lassen. Die Berechnungen sind auf Grundlage der TA Lärm auszuführen. Als Anhaltspunkt für die zu berücksichtigenden Immissionen wird der Antragsteller auf das für den Neubau der FF Kirchwerder Süd erstellte Gutachten vom 15.02.2013 hingewiesen.

Die unter a) bis f) genannten Anforderungen sollen sicher stellen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs.3 BauGB weitgehend vermieden wird, das sind hier insbesondere Natur- und Landschaftsschutz, Städtebau und Ortsbild, Denkmalschutz, Wegerecht und Wasserrecht.

2. **Welche naturschutzrechtlichen Auflagen sind auf dem Baufeld zu beachten?**

Aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB stellt das Bauvorhaben nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Zusätzlich liegt das geplante Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet Kirchwerder. Die entsprechende Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder findet Anwendung, daher bedarf unter anderem die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Beseitigung von Gehölzen jeglicher Art einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund der sensiblen Außenbereichslage im Landschaftsschutzgebiet und im Hinblick auf die umfangreichen Bodenaufschüttungen ist ein qualifizierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch ein Fachbüro entsprechend Ziffer 1e) im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Die Einbeziehung des Fachplaners während der Planungsphase ist für die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. den anzustrebenden Erhalt von Gehölzen zwingend erforderlich.

3. **Wird die Fällgenehmigung für einen Laubbaum und eine Kopfweide in Aussicht gestellt?**

Darüber kann erst im Zusammenhang mit Ziffer 2 und der genauen Planung entschieden werden.

4. **Sind die versiegelten Flächen (Pflasterung) der Remisenzufahrt (30 t) der Stellplätze mit Zufahrt und des Zugangs zum Gebäude (alle zur Nutzung im Alarm-/ Einsatzfall) genehmigungsfähig?**

Siehe Antwort gemäß Ziffer 1!

5. **Sind die 6 Stellplätze unmittelbar zum Kirchwerder Hausdeich zulässig?**

Nein, es wurde bereits umgeplant.

6. **Welche weiteren Auflagen sind zu erwarten, welche weiteren Ausnahmen und Befreiungen sind zur Genehmigungsfähigkeit zu erwarten?**

Der Vorbescheid dient der Beantwortung von Einzelfragen.

Neben den planungs- und naturschutzrechtlichen Anforderungen (Fragen 1-5) sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der HBauO und die Anforderungen des Baunebenrechts einzuhalten, deren Prüfung ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsverfahrens, auf folgende Anforderungen wird hingewiesen:

- Die auf dem Grundstück vorhandenen Baulasten sind im Bauantragsverfahren im Lageplan darzustellen und bei der Planung zu berücksichtigen.
- Anforderungen des Arbeitsstättenrechts,
- Anforderungen des Abwasserrechts und des Wasserrechts.

Zum Wasserrecht hat die zuständige Wasserbehörde des Bezirksamtes Bergedorf vorab folgende Stellungnahme abgegeben:

Das BV ist grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungsfähig.

Begründung

Überschwemmungsgebiet:

Das Bauvorhaben befindet sich auf einem Flurstück, welches Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Gose-Elbe ist. Die vorläufige Sicherung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 46 vom 13.06.2014 und wurde mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 58 vom 22.07.2016 angepasst. Da sich das Vorhaben gemäß Lageplan 2 / 5 außerhalb des Überschwemmungsbereiches auf dem Flurstück befindet, ist eine wasserrechtliche Würdigung hinsichtlich der Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 WHG nicht erforderlich.

Abstand zu Gewässern:

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die versiegelten Flächen in einem ausreichenden Abstand (mind. 2,50 m) zum Gewässer errichtet werden. Die Allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung gem. § 6 WHG werden in ausreichendem Maße berücksichtigt, da sich die am Gewässer liegenden Parkplatzflächen mehr als 5 m vom Graben entfernt befinden.

Entwässerung (nur Wasserrecht in Bezug auf Regenwasser):

*Die geplante Entwässerung des Geländes soll über einen vorhandenen Graben in Richtung Gose-Elbe erfolgen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung den Benutzungstatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erfüllt und deswegen eine Erlaubnis gem. § 8 WHG i.V.m. § 15 HWaG erforderlich wird. Die Einleitung ist auf ein 30 jährliches Regenereignis zu bemessen und auf 2 l/(s*ha) zu drosseln. Es kann aus technischen Gründen einer Einleitung von 2 l/s zugestimmt werden.*

Es sind folgende Antragsunterlagen (4-fach) erforderlich:

- Antrag / Begründung
- Flurkarte
- Lageplan Entwässerung
- Lageplan Einzugsgebiet/Entwässerungsflächen
- Abwassertechnische Berechnung
- Qualitative und quantitative Bewertung von Flächen, Niederschlagswasser und Gewässer nach DWA-M 153 (G10 mit 12 Punkten)
- Bemessung und Berechnung des erforderlichen Retentionsraumes nach DWA-A117 (Erfüllung der Anforderungen zum Binnenhochwasserschutz)
- Ggf. Begründung und Beschreibung der gewählten Abwasserbehandlung
- Ggf. Bauzeichnungen der Abwasserbehandlung

- Ggf. Lage, Bemessung, Nenngrößen Regenwasserbehandlung nach DIN 1999-100, EN 858 für Leichtstoffe bzw. nach DIN 1825 für Fette

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).

Grundrisse, Ansichten und Schnitt sind nicht Bestandteil des Vorbescheides, da der Entwurf noch geändert werden soll. Eine weitergehende Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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: 1 Vollgeschoss