



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/14922/2019
Hamburg, den 24. Januar 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
23.10.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

526-015
5289, 5212, 6073 in der Gemarkung: Meiendorf

Neubau eines Elektrobus-Betriebshofs

VORBESCHEID

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 121

mit den Festsetzungen: GE, GRZ 0,8, GH 8/10
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

1 / 2 Lageplan
1 / 3 Schnitt I
1 / 4 Schnitt II

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine partielle Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von 10 m um 1 m auf 11 m genehmigungsfähig?**

Ja, jedoch mit Auflagen. Hierzu siehe Anlage bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise.

Die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wird erteilt (s. Ziffer 4.1).

2. **Ist eine Zufahrt mit Gehwegüberfahrt in der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Knicks an der geplanten Stelle genehmigungsfähig?**

Die Herstellung einer Überfahrt fällt grundsätzlich unter die als Ausnahme zulässigen Maßnahmen im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Knicks. Hierfür ist keine gesonderte planungsrechtliche Ausnahme erforderlich.

Die genaue Lage der Überfahrt sollte jedoch überprüft und ggf. nach Einarbeitung aller Belange angepasst werden.

Hierzu im Einzelnen:

Verkehrsrecht/Management des öffentlichen Raumes

Ggf. ist ein Umbau des Knotens oder eine Nachrüstung mit LSA erforderlich, um die Überfahrt an der beantragten Stelle zu integrieren.

Daher ist vom Antragsteller im Rahmen der folgenden Bauantragsstellung nach § 62 HBauO eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Schleppkurvendarstellungen einzureichen. Es ist ein Nachweis über die verträgliche Abwickelbarkeit aller Verkehre auf der Meiendorfer Straße zu erbringen. Die Schrankenanlage der quasi im Knoten liegenden geplanten Überfahrt ist nach hinten zu versetzen. Es ist ein Abstand von mindestens 15,00 m einzuhalten.

Die Haltestellen der Busse 275 und 24 liegen in 600-800 m Entfernung. Hier sollte im Sinne der Mitarbeitermobilität über eine neue Wegführung einer der Linien

nachgedacht werden. Ggf. könnten so auch Mitarbeiterstellplätze entfallen und damit die Parkpalette einen geringeren Raum einnehmen.

Durch die Maßnahmen erforderliche Verkehrszeichen-/Einrichtungen, Absperrerelemente sowie weitere Veränderungen im öffentlichen Verkehrsraum/Geltungsbereich der StVO müssen gesondert beim Polizeikommissariat 38 beantragt und geprüft werden.

Für aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,0m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (Hecken, Mauern etc.).

Städtebau

Die Zufahrt sollte zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung so weit wie möglich von dieser entfernt liegen.

Die Zufahrten sind in beiden Bereichen grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken und unter größtmöglicher Schonung des angrenzenden Gehölzbestandes herzustellen.

Die offene, ebenerdige Stellplatzanlage ist gemäß Nr. 12 des § 2 der Verordnung zum Bebauungsplan durch Baumpflanzungen zu gliedern (für je vier Stellplätze auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ein großkroniger Baum).

Die geplante Lärmschutzwand sollte durch Schling -/ und Kletterpflanzen begrünt werden.

Die im B-Plan an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 1217 dargestellte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist vom Vorhabenträger als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Nähere Angaben hierzu können bei der Abteilung Stadtgrün angefragt werden.

Eine mögliche Variante des geplanten Radschnellweg Hamburg – Ahrensburg (Planung der Metropolregion Hamburg) verläuft entlang der Meiendorfer Straße/Stichstraße Wendekurve zur Ringstraße. Dafür könnte eventuell entlang der Meiendorfer Straße die Inanspruchnahme von Flächen erforderlich werden.

Naturschutz

Im Südosten des geplanten Betriebsgeländes ist gemäß B-Plan eine Fläche mit Bäumen und Sträuchern neu zu entwickeln. Zusätzlich zu den im Lageplan eingezeichneten Bäumen (mind. alle 20 Meter), sind freiwachsende Strauchhecken oder Schnitthecken zu pflanzen.

Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen sind über einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab M: 1:200 darzustellen. Dieser ist durch einen Fachplaner/eine Fachplanerin zu erstellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Darin sind die vorgesehenen Ersatzpflanzungen/Begrünungsmaßnahmen unter Angabe von Arten und Pflanzqualitäten darzulegen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Weitere naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise s. Anlage

3. Ist die Überdachung der Rampe gleichzusetzen mit der Dachneigung eines Gebäudes und somit genehmigungsfähig?

Grundsätzlich ja. Die planungsrechtliche Ausnahme für die Höhe von 10 m wird erteilt (s. Ziffer 5.1).

Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass das Dach in allen Bereichen eine Neigung von mehr als 15° erhält.

S. hierzu auch Anlage bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 10 m um 1 m auf 11 m im Bereich des Technikriegels.

Begründung

Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar, da die Gründe für die Festlegung durch die Überschreitung nicht unzulässig berührt sind. Die Angaben bezüglich der Hochspannungsleitung (s. Anlagen) sind zu beachten.

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 5.1. für das Errichten der Parkpalettenüberdachung mit einer Höhe von 10 m bei einer Dachneigung von über 15° im Bereich der Ausweisung GH 8 (§ 2 Ziffer 5 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Ausnahme ist gemäß Bebauungsplan explizit vorgesehen, wenn die Dachneigung größer als 15° ist.

Bedingung

Die gesamte Dachfläche des Treppenhauses ist ausnahmslos mit einer Dachneigung von deutlich über 15° herzustellen. Eine deutliche Überschreitung ist notwendig um die Einhaltung auch bei Maßtoleranzen zu gewährleisten. Die Maximalhöhe von 10,00 m ist einzuhalten, da Hochspannungsleitungen direkt über diesem Bereich liegen.

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 – Bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise (§ 16 HBauO)
- Anlage – Naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage – Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
- Anlage – Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich von Hochspannungsleitungen (50hertz)
- Anlage – Übersichtsplan Freileitungsschutzstreifen (50hertz)
- Anlage – Übersichtsplan Gefahrenzone/Höhen (Stromnetz Hamburg)
- Anlage – Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110-kV-Freileitungen im Hamburger Raum (Stromnetz Hamburg)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE (§ 16 HBauO)

50 Hertz Transmission GmbH (380-kV-Leitung)

6. Das "Merkheft für Baufachleute" kann online eingesehen werden.
7. Im Freileitungsschutzstreifen von ca. 34 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse besteht ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte.
Für den Leitungsverlauf können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden.

Folgende Auflagen und Hinweise sind für die weiteren Planungen zu beachten

Planungs- und Ausschreibungsphase:

8. Für die Unterbauung unserer Hochspannungsfreileitung sind die zutreffenden Vorschriften einzuhalten, u. a. DIN EN 50341-1, DIN-VDE 0105-100.
Bauwerke im Freileitungsbereich sind mit Fundamenterden nach DIN VDE 0100, Teil 540, auszuführen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind.
10. Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist Eisabwurf von den Leiterseilen nicht auszuschließen. Bauwerke im Bereich von Freileitungen sind so zu bauen, dass dieser Erscheinung Rechnung getragen wird. Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 auszuführen.
11. Im Freileitungsschutzstreifen treten Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder auf. Um spürbare Entladungserscheinungen zu vermeiden, kann es erforderlich werden, dass die Baumaschinen zusätzlich mit Schleifketten geerdet werden müssen (DGUV Regel 100-500 (Kapitel 2.12)).
12. Bei den Arbeiten seitlich des Freileitungsschutzstreifens ist ein Mindestabstand von 5 m (380 kV) zwischen Geräten, Personal und den Leiterseilen der Freileitung unbedingt einzuhalten (siehe DIN-VDE 0105-100). Bei Wind können sowohl die Leiterseile als auch Arbeitseinrichtungen (z.B. Kräne) ausschlagen und dadurch den Abstand verringern. Für die Bauausführung ist die DGUV Vorschrift 3 DA verbindlich. Es gelten die Schutzabstände nach §7, Tabelle 4.
13. Im Umkreis von 30 m zu unseren Masten dürfen keine elektrisch leitfähigen Materialien verlegt und müssen von Bebauung freigehalten werden. Die Zugänglichkeit zum Maststandort muss jederzeit gewährleistet sein.

Maßnahmen vor Baubeginn:

14. Die mit der Ausführung des Vorhabens beauftragten Firmen haben mindestens 15 Werktage vor Baubeginn die Zustimmung des Betreibers (Arbeitserlaubnis) beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg (leitungseinweisung-

rzhamburg@50hertz.com) schriftlich einzuholen. Beginn und Ende der Baumaßnahme sind zu benennen.

Maßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme:

15. Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger unverzüglich die Schlussvermessung zu dessen Lasten/Kosten zu veranlassen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der Baumaßnahme sind die revidierten Lage- und Profilpläne im Kreuzungsbereich in digitaler Form (DXF-Format im amtl. Koordinatensystem ETRS 89), zur Revision der Bestandsunterlagen zu übergeben. Erfolgt die Übergabe der geforderten Unterlagen nicht fristgemäß, wird 50Hertz die erforderliche Vermessung zu Lasten/Kosten des Vorhabenträgers in Auftrag geben.
16. Die "Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Stromnetz Hamburg GmbH (110-kV-Leitung)

17. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Gefahrenzone einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Im Lageplan (s. Anlage) ist die horizontale Gefahrenzone der Hochspannungsfreileitung NB1/NB2 rot schraffiert sowie die maximal zulässige Bau- und Arbeitshöhe eingetragen. Dabei wurden berücksichtigt:
 - Ausschwingen der Leiterseile bei Wind
 - Größter Durchhang bei hoher Seiltemperatur
 - Sicherheitsabstand gem. VDE 0210
 - Dacheindeckung gem. DIN 4102, Teil 4 und Teil 7

Folgende Bedingungen sind für die weitere Planung einzuhalten:

18. Unterhalb der rot schraffiert dargestellten Gefahrenzone der Hochspannungsfreileitung im gelb markierten Bereich gilt die eingetragene maximal zulässige Höhe über NN.
19. Für eine geplante Bebauung beträgt die maximal zulässige Bauhöhe bei einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° 59,0 m über NN.
20. Für Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, Brüstungen und Antennen beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 61,0 m.
21. Dabei darf die vorgegebene Arbeitshöhe von 61,0 m über NN durch die mit dem Bau bzw. späteren Reparaturen befassten Personen und Geräte von keinem Körperteil oder Gerät, auch nicht vorübergehend, überschritten werden (s. in dem im Gefahrenzonenplan gelb markierter Bereich).
22. Vor Aufnahme von Arbeiten muss sich die Bauleitung mit der Abteilung Assetservice / Leitungen der Stromnetz Hamburg GmbH, Telefon (040) 49 202-4338, in Verbindung setzen. Es wird dann ein Beauftragter zur Baustelle entsandt, der den örtlich Verantwortlichen auf die Gefahren im Bereich der Hochspannungsfreileitung hinweist.

23. Weiterhin sind die "Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110-kV-Freileitungen" einzuhalten (s. Anhang)
24. Für alle möglichen Beschädigungen, die durch das Bauvorhaben bzw. die geplante Bebauung und deren Nutzung an den Anlagen der Stromnetz Hamburg GmbH verursacht werden können, muss der Bauherr die uneingeschränkte und volle Haftung übernehmen. Diese Haftungsübernahme gilt auch für alle Folgeschäden.
25. Bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° wurde der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestsicherheitsabstand von 5,0 m zu den 110-kV-Leiterseilen berücksichtigt. Dadurch wird auf der Dachfläche eine maximal nutzbare Höhe von 2,0 m für eine begehbare Dachterrasse oder Arbeiten auf dem Dach geschaffen. Der VDE-Mindestsicherheitsabstand von 3,0 m zu den 110-kV-Leiterseilen darf von keinem Körperteil oder Gerät zu keiner Zeit unterschritten werden. Es besteht Lebensgefahr!
26. Bei der Arbeitshöhe wurde lediglich der nach VDE 0210 vorgeschriebene Mindestsicherheitsabstand von 3,0 m zu den 110-kV-Leiterseilen berücksichtigt. Dieser VDE-Mindestsicherheitsabstand darf von keinem Körperteil oder Gerät zu keiner Zeit unterschritten werden. Es besteht Lebensgefahr!
27. Spätestens 6 Wochen nach Fertigstellung der baulichen Anlage muss eine Einmessung durch eine sachkundige Person (amtlich anerkanntes Vermessungsbüro) erfolgen. Dabei sind die Außenmaße und die maximalen Höhen des Baukörpers, bezogen auf NN, die sich unter der Gefahrenzone der Hochspannungsfreileitung befinden, aufzunehmen. Ein entsprechender Nachweis ist der Stromnetz Hamburg GmbH zuzusenden.
28. Für geplante Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Gefahrenzone darf eine Endwuchshöhe von 5 m nicht überschritten werden.
29. Die Hochspannungsfreileitungen können, wenn überhaupt, nur in einem störungsfreien Netzbetrieb und vorgeplanten Zeitraum meist nur kurzzeitig und dann kostenpflichtig freigeschaltet werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bereits in der Planung der baulichen Anlage der für die Errichtung und spätere Instandhaltung notwendige Arbeitsbereich berücksichtigt wird.
30. Da Netzänderungen im Leitungsnetz der Stromnetz Hamburg GmbH nicht auszuschließen sind, haben die hier angegebenen Höhen eine Gültigkeit bis zum 21.01.2021.

Anlage

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Auflagen

31. Entlang der Flurstücksgrenzen 5289 und 5212 befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HambBNatSchAG gesetzlich geschützte Knickstruktur.

Damit der Schutzstatus des Knicks erhalten bleibt, muss dieser an mindestens einer Seite an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzen. Durch das geplante Bauvorhaben verliert die Knickstruktur entlang des Flurstücks 5289 ihren Schutzstatus. Für diesen Verlust ist ein 1:1 Knickausgleich auf die Länge bezogen notwendig.

Für die neue Zufahrt werden Knickbereiche zerstört. Für die Zerstörung ist ein Ausgleich 1:2 auf die Länge bezogen notwendig. Es ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, mit entsprechender Ausgleichsfläche bei der BUE zu stellen.

32. Bei der geplanten Oberflächenentwässerung entlang des Knicks ist sicherzustellen, dass die Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze nicht negativ beeinträchtigt werden. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Hinweise

33. Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Die Vorschriften des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 in der geltenden Fassung.
- Die aufgrund des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 und/oder ggf. die entsprechende Verordnung zum Schutz geschützter Landschaftsteile (LSG-VO).
- Die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege 2017

34. Bei der geplanten Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist der gesetzliche Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten (Ausschluss von Brutvogel- und Fledermausbesatz).

35. Baumfällungen sind generell nur zwischen dem 01.10. und 28.02., also außerhalb der gesetzlichen Schonfristen, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Bäume, die im Wirkungsbereich der Maßnahme stehen und nicht gefällt werden sollen, sind nach DIN 18920 vor Einwirkungen zu schützen.

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; Stellplatz für Kraftfahrzeuge;
Überdachung; Verkehrsanlage (privat)

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH