



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/09478/2022

Hamburg, den 27. Oktober 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
01.07.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-278
2185 in der Gemarkung: Neu-Rahlstedt

Neubau Forschung und Entwicklung, Logistikhalle und Parkhaus

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



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Rahlstedt 105

mit den Festsetzungen:

GE; GH17 (b)(d), GH17(d); GR 3300m², GH13; GE GR 5500m² GH 13; GH 17 (d); (f); private Grünfläche; Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Flächen mit Ausschluß von nebenanlagen, Stellplätzen und oberirdischen Garagen

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es genehmigungsfähig, die Baugrenzen entsprechend des o.g. Befreiungsantrags zu überschreiten?**
2. **Ist es genehmigungsfähig die Gebäudehöhe entsprechend des Befreiungsantrags um ca. 1m zu überschreiten**
3. **Ist es genehmigungsfähig, die für Gehwege vorgesehenen Flächen entsprechend des Befreiungsantrags zu überbauen?**
4. **4. Ist es genehmigungsfähig, geringere Flächen als die geforderten 25% entsprechend des Befreiungsantrags herzustellen?**
5. **5. Ist es genehmigungsfähig, geringere Flächen als die geforderten 50% entsprechend des Befreiungsantrags herzustellen, da wesentliche Teile mit einer PV Anlage ausgerüstet werden? Ausgleichsmaßnahmen an den Fassaden und den Dachflächen sind Beschrieben.**
6. **6. Ist es genehmigungsfähig, anstelle von unterirdischen Stellplätzen im Bereich des Kreisels entsprechend des Befreiungsantrags ein Parkhaus herzustellen?**

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 7.1. für die Überbauung der als private Grünfläche und mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche durch das Gebäude für Logistik (§ 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Mit dem vorangegangenen Bauabschnitt Nr. V wurde bereits die Möglichkeit der grünen Wegeverbindung unterbrochen, welche als zusätzliche fußläufige Erschließung- und Ruhezone für das Gesamtgewerbegebiet geplant war. Da der südöstliche Teil von nur einem Unternehmen mit seiner Baustruktur genutzt wird, und nicht wie im Angebotsplan für mehrere Unternehmen, ist diese interne Wegeverbindung nicht mehr erforderlich. Allerdings soll am westlichen Ende des bestehenden Grünzuges auf den derzeitigen Flächen erhalten bleiben.

Bedingung

Da die planungsrechtlich ausgewiesenen Gehwegsverbindungen auf den Grünflächen bereits durch die Bestandsbebauung reduziert ist, sollen die bestehenden Wege erhalten bleiben. Im nördlichen Teil ist die Ausfahrt der LKW so zu gestalten, dass der vorhandene Fußweg nicht beeinträchtigt wird und nicht mit der Ausfahrt kollidiert.

- 7.2. für den Verzicht auf die Erfüllung der Forderung 25% der Flächen von Baugrundstücken als Vegetationsflächen herzustellen. (§ 2 Nr.19 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Aufgrund von innerbetrieblichen Anforderungen und Anlieferungsverkehr muss die nicht bebaute Fläche in den wesentlichen Bereichen gepflastert werden.

Bedingung

In Zusammenhang mit der Gesamtversiegelung der Fläche ist auf den Dachflächen und der näheren Umgebung ein Ausgleich zu schaffen, der durch seine Größe und faunistischer Wertigkeit die Unterschreitung des prozentualen Anteils zumindest teilweise kompensieren kann. Hierzu wird ein Konzept für eine Fassadenbegrünung an den bestehenden Gebäuden, sowie Überlegungen, Zufahrten und Pflasterflächen mit Randgrün und mit Baumbestand zu umfassen, einzureichen. In Bereich der Besucherparkstände und fußläufigen Erschließungen der Gebäudeteil soll dabei über Formen einer zusätzlichen Entsiegelung gedacht werden. Mit dem Neubauvorhaben muss dabei trotz geplanter Photovoltaik-Anlagen das vorgeschriebene Maß an Gründachausgleich geschaffen werden, da nun die gesamte südöstliche Fläche des B-Plan Gebietes überbaut bzw. versiegelt wird.

- 7.3. für die Überschreitung des Höchstmaßes für Gebäudehöhen von 17m um 1m auf 18m im östlichen Teil und von 13m um 5m auf 18m im westlichen Teil des Grundstücks bei der Logistikhalle BA VI-2 (§ 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Aus betriebsbedingten Gründen sind die Hallen mit einer einheitlichen Höhe herzustellen. Der Bestandabschnitt V weist bereits eine genehmigte Gebäudehöhe von 18m auf.

Somit wird beantragt, den Bauabschnitt VI auch mit dieser Höhe herzustellen. Die Bauabschnitte VI-1 (nördl. Gebäuderiegel F+E (Forschung und Entwicklung) und VI-3 (Parkhaus) halten dagegen eine Höhe von 17m ein. Da die Halle in seiner Gesamthöhe nicht über den vorhandenen Hochpunkten der bestehenden Betriebsteile liegt, ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 5 m städtebaulich vertretbar.

- 7.4. für die Errichtung einer oberirdischen Parkgarage anstatt einer Tiefgarage (§ 2 Nr. 10 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Der Verzicht auf eine Tiefgarage kann befürwortet werden, da damit ein weiterer Eingriff in den Boden vermieden wird.

Bedingung

Das Parkgebäude soll in Pergolen und Teilüberdachungsformen zusätzlich einen Beitrag zur Dachbegrünung oder Wasserspeicherung erfüllen. Gleichzeitig ist eine Fassadenbegrünung als nördlicher „grüner Vorhang“ herzustellen.

So soll die Fassade eine ökologische und ansprechende Ausformung zum Straßenraum des Merkurrings erhalten. Hierzu ist der Bauprüfung ein Konzept einzureichen.

Zusätzlich könnte in diesem Zuge unterhalb der Parkpalette eine Form der Regenrückhaltung betrieben werden (Becken, Bassein, Zisterne), um einen Ausgleich für die sonst stark versiegelten Flächen zu schaffen. Das Substrat für die geplante Fassadenbegrünung könnte daraus gespeist werden, um nachhaltig eine Bewässerung sicherzustellen und das Maß an künstlicher Bewässerung zu minimieren.

Die Fassadenbegrünung soll an den betreffenden Fassaden so ausgeführt werden, dass die gesamte Gebäudehöhe dauerhaft begrünt wird und durch entsprechende Bewässerungskonzepte bleibt. Es wären auch Begrünungskonzepte denkbar, die von oben nach unten wachsen.

Im Genehmigungsverfahren sind die Bewässerungskonzepte einzureichen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für den Verzicht das Dach der Logistikhalle zu 50% extensiv zu begrünen (§ 2 Nr.22 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Gemäß Antrag soll die Mindestfläche der Dachbegrünung unterschritten werden, weil die Dachfläche der Logistikhalle BA VI-2 komplett mit Photovoltaik Anlagen ausgestattet werden soll. Die Dächer der Gebäude F+E des BA VI-1 sollen dagegen extensiv begrünt werden.

Auf der Dachfläche kann aber trotz Installation einer Photovoltaik-Anlage eine mind. 50% Dachbegrünung hergestellt werden.

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

Transparenz in HH

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, 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1-5 Vollgeschosse

Transparenz in HH