



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

Telefon 040 42891-4301

Telefax 040 4279-06047

E-Mail baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer

Telefon

E-Mail

GZ.: B-WBZ-185-2024

Hamburg, 25. März 2025

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	27.03.2024
Belegenheit	
Baublöcke	603-075
Flurstück	8080, 8083, 8084, 8086, 8078, 8075 in der Gemarkung: Bergedorf

Neubau Produktionshallen und Bürogebäude

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:



Servicezeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

1. **Genehmigung für die Einleitung von Abwasser aus einer Fettabscheideranlage.**
2. **Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das Fällen der baubehindernden Bäume.**
3. **Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung HWG - Wegerecht; Überfahrt (§ 18 HWG)**

Nebenbestimmung

Die vorliegende Planung sieht für den Körber Campus drei Überfahrten an einer noch nicht bestehenden Straße vor. Bei der weiteren Ausarbeitung der Planung sind die z. Zt. gültigen Richtlinien und Vorschriften (insbesondere die ReStra) einzuhalten. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben, bestehen keine Bedenken gegen die vorgenannte Maßnahme. Der Körber Campus wird im Innovationspark Bergedorf entstehen, für den ein Erschließungsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) mit MR in der Erarbeitung ist. Die Baugenehmigung wird unwirksam, wenn kein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Erschließungsvertrag) geschlossen wird.

Nebenbestimmung

Das PK43-STVB hat grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Körber AG zwei südliche An- und Ausfahrten an eine noch nicht bestehende Straße erhält. Ob sämtliche Vorgaben der RESTRA, STVO und RMS u.s.w. planerisch eingehalten worden sind, kann nicht gesagt werden, da ein genauer Verkehrszeichenplan noch nicht erstellt worden ist. Weiterhin ist dies keine Freigabe für die Anbindung an den Curslacker Neuer Deich. Dies muss bei dem nächsten Baugenehmigungsantrag detailliert besprochen und bearbeitet werden. Somit ist dies lediglich eine Freigabe für das Planen von zwei Grundstückszufahrten an eine noch nicht bestehende Straße, welche noch nicht dem PK 43 vorgestellt wurde.

Begründung

Die Grundstückszufahrten werden an einem Straßenteil geplant, welches dem öffentlichen Straßenverkehr noch nicht gewidmet ist. Ob eine Widmung für den öffentlichen Straßenverkehr gegeben werden kann, muss beurteilt werden, wenn die noch nicht bestehende Straße an den öffentlichen Straßenverkehr angebunden wird.

4. **Wasserrechtliche Erlaubnis [§§ 8, 9 und 10 WHG] für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer Graben nördlich A25 und Zubringergräben.**

Die Gestattung wird nach Bestandskraft als Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 3/25 in das Wasserbuch der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Neuenfelder Straße 19, 20539 Hamburg, eingetragen.

Die in den Anlagen enthaltenen gewässerrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

Diese Gestattung (Erlaubnis nach Wasserrecht) ist allgemein unbefristet, sie gilt bis zum Widerruf. Gestattungen sind -grundsätzlich- jederzeit widerruflich [§ 18 WHG]; sie stehen unter dem Vorbehalt weiterer Verpflichtungen und Auflagen [§ 13 WHG].

Die Gestattung ist grundstücksbezogen und geht auf den Rechtsnachfolger über. Bei einem Wechsel ist diese Urkunde zu übergeben und die Wasserbehörde zu benachrichtigen [§ 8 WHG]. Hinsichtlich des Einlaufbauwerkes im/am Gewässer einschl. temp. Einbauten wird mit dieser Gestattung auch die Zulassung nach § 15 Hamburgisches Wassergesetz -HWaG- erteilt [Wasserrechtliche Anlagengenehmigung].

Begründung

Auf der Grundlage der Anforderungen zum Binnenhochwasserschutz und zum Schutz von Gewässern vor hydraulischem Stress ist eine Abflusshemmung durch Rückhaltung gem. DIN 1986-100 Formel 22 vorzunehmen.

Das abzuleitende Niederschlagswasser darf nicht unbehandelt in ein Gewässer eingeleitet werden, die Behandlung muss dem Stand der Technik entsprechen [§ 57 i.V.m. 3 Ziff.11 und der Anlage 1 WHG]. Zur Beurteilung des Schadstoffpotentials und des Schutzbedürfnisses des Gewässers ist ein Nachweis nach dem DWA-A 102 Teil 2 vorzunehmen.

5. **Aufschiebende Bedingung zum Thema: § 9 WHG –Benutzung von oberirdischen Gewässern**

Die Einleitung von Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 WHG, welches im Rahmen des regelhaften Betriebes (ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme) anfällt, darf erst vorgenommen werden, wenn das derzeit in Planung befindliche Umleitungsgerinne, welches das gesamte aus dem Innovationspark anfallende Abwasser im räumlich engen Zusammenhang nach der Unterquerung der A25 in die Brookwetterung abführt, errichtet worden ist. Letzteres soll sicherstellen, dass das aus dem Innovationspark anfallende Abwasser nicht in die Schutzzone I und II des Wasserschutzgebietes gelangen kann. Dies gilt jedoch nicht für Abwasser, welches bereits während der Bauphase abgeleitet wird.

Die Ableitung von Abwasser, welches im Rahmen des regelhaften Betriebes anfällt, ist spätestens 2 Wochen vor dem beabsichtigten Beginn bei der bezirklichen Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen und darf nur im schriftlichen Einvernehmen mit der bezirklichen Wasserbehörde begonnen werden. Die Wasserbehörde prüft im Rahmen dieser Einvernehmensregelung, ob die o.g. Voraussetzungen der Bedingung vorliegen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Bebauungsplan Bergedorf 99 – Vorweggenehmigungsreife
gem. § 33 BauGB

GZ.: B-WBZ-185-2024 - TEILBAUGENEHMIGUNG für die Gründung und Aufsandung
vom 12.09.2024

GZ.: B-WBZ-185-2024 – TEILBAUGENEHMIGUNG für den Anschluss des Grundstücks an die
öffentliche Abwasseranlage vom 20.01.2025

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0002 Schnitt-Ansichten Ost, West [Schnitt-Ansichten Ost, West.pdf]
- 0004 Baubeschreibung [Baubeschreibung.pdf]
- 0005 Betriebsbeschreibung [Betriebsbeschreibung.pdf]
- 0019 Mobilitätsnachweis - Gesamtübersicht des notwendigen Stellplatz- und Fahrradplatzbedarfs aller Nutzungen des Bauvorhabens [Mobilitätsnachweis - Gesamtübersicht des notwendigen Stellplatz- und Fahrradplatzbedarfs aller Nutzungen des Bauvorhabens.pdf]

- 0022 Grundriss Erdgeschoss Übersichtsplan [Grundriss Erdgeschoss Übersichtsplan.pdf]
- 0023 Grundriss Erdgeschoss Sektor 01 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 01.pdf]
- 0024 Grundriss Erdgeschoss Sektor 02 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 02.pdf]
- 0025 Grundriss Erdgeschoss Sektor 03 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 03.pdf]
- 0026 Grundriss Erdgeschoss Sektor 04 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 04.pdf]
- 0027 Grundriss Erdgeschoss Sektor 05 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 05.pdf]
- 0028 Grundriss Erdgeschoss Sektor 06 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 06.pdf]
- 0029 Grundriss Erdgeschoss Sektor 07 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 07.pdf]
- 0030 Grundriss Erdgeschoss Sektor 08 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 08.pdf]
- 0031 Grundriss 1. Obergeschoss Übersichtsplan [Grundriss 1. Obergeschoss Übersichtsplan.pdf]
- 0032 Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 01 [Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 01.pdf]
- 0033 Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 03 [Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 03.pdf]
- 0034 Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 05 [Grundriss 1. Obergeschoss Sektor 05.pdf]
- 0035 Grundriss 2. Obergeschoss Übersichtsplan [Grundriss 2. Obergeschoss Übersichtsplan.pdf]
- 0036 Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 01 [Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 01.pdf]
- 0037 Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 03 [Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 03.pdf]
- 0038 Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 05 [Grundriss 2. Obergeschoss Sektor 05.pdf]
- 0039 Grundriss 3. Obergeschoss Übersichtsplan [Grundriss 3. Obergeschoss Übersichtsplan.pdf]
- 0040 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 01 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 01.pdf]
- 0041 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 02 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 02.pdf]
- 0042 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 03 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 03.pdf]
- 0043 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 04 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 04.pdf]
- 0044 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 05 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 05.pdf]
- 0045 Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 06 [Grundriss 3. Obergeschoss Sektor 06.pdf]
- 0046 Grundriss Zwischengeschoss Logistik Sektor 06 [Grundriss Zwischengeschoss Logistik Sektor 06.pdf]
- 0047 Grundriss Zwischengeschoss Tabak Sektor 04 [Grundriss Zwischengeschoss Tabak Sektor 04.pdf]
- 0048 Grundriss Dachaufsicht Übersichtsplan [Grundriss Dachaufsicht Übersichtsplan.pdf]
- 0049 Grundriss Dachaufsicht Sektor 01 [Grundriss Dachaufsicht Sektor 01.pdf]
- 0050 Grundriss Dachaufsicht Sektor 02 [Grundriss Dachaufsicht Sektor 02.pdf]
- 0051 Grundriss Dachaufsicht Sektor 03 [Grundriss Dachaufsicht Sektor 03.pdf]
- 0052 Grundriss Erdgeschoss Sektor 04 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 04.pdf]
- 0053 Grundriss Erdgeschoss Sektor 05 [Grundriss Erdgeschoss Sektor 05.pdf]
- 0054 Grundriss Dachaufsicht Sektor 06 [Grundriss Dachaufsicht Sektor 06.pdf]
- 0055 Grundriss Parkhaus Ebene 00 [Grundriss Parkhaus Ebene 00.pdf]
- 0056 Grundriss Parkhaus Ebene 01 + 02 [Grundriss Parkhaus Ebene 01 + 02.pdf]
- 0057 Grundriss Parkhaus obere Ebene [Grundriss Parkhaus obere Ebene.pdf]
- 0058 Grundriss Parkhaus Dachaufsicht [Grundriss Parkhaus Dachaufsicht.pdf]
- 0059 Fettabscheider Übersichtsplan [Fettabscheider Übersichtsplan.pdf]
- 0060 Sprinklerzentrale Übersichtsplan [Sprinklerzentrale Übersichtsplan.pdf]
- 0061 Grundriss Parkhaus Ebene 11 / Dachaufsicht [Grundriss Parkhaus Ebene 11 / Dachaufsicht.pdf]
- 0062 Amtlicher Lageplan [Amtlicher Lageplan.pdf]
- 0068 Schnitte A-A, B-B, C-C [Schnitte A-A, B-B, C-C.pdf]
- 0069 Schnitte D-D, E-E, F-F, G-G [Schnitte D-D, E-E, F-F, G-G.pdf]
- 0070 Parkhaus Schnitte A-A, B-B [Parkhaus Schnitte A-A, B-B.pdf]
- 0105 Kurzbericht über das Absuchen und Umsetzen von aquatischen Lebewesen sowie der Kontrolle des Amphibienschutzzauns [Kurzbericht über das Absuchen und Umsetzen von aquatischen Lebewesen sowie der Kontrolle des Amphibienschutzzauns.pdf]
- 0141 Grundbuch_20240417_V100 [cb17ddde-6c39-48e3-a00d-e7b0d8735c5f_Grundbuch_20240417_V100.pdf]
- 0243 EG_Erste_Erschliessung_Lageplan_20240617_V101 [73191a89-783c-43ed-9ff4-

e7eb5fb40af2_EG_Erste_Erschliessung_Lageplan_20240617_V101.pdf]

- 0244 EG_Lageplan_20240617_V101 [fcf60217-9186-4bf9-a7cc-da81876f05ed_EG_Lageplan_20240617_V101.pdf]
- 0245 Nistkaesten_Nachweis_20240617_V100 [29ea777c-a461-4882-b02a-be8e9b9bb4be_Nistkaesten_Nachweis_20240617_V100.pdf]
- 0255 Amtlicher_Lageplan_2_20240617_V101 [157ae9ab-d160-4db7-8e98-3d8363043d6c_Amtlicher_Lageplan_2_20240617_V101.pdf]
- 0270 Entwaesserungsplanung_Berechnung RRR unterirdisch nach Arbeitsblatt DWA-A 117 - 30 Jahre + 20 %_20240628_V100 [34fb8654-393f-4dc6-9409-620572b996b6_Entwaesserungsplanung_Berechnung_RRR_unterirdisch_nach_Arbeitsblatt_DWA-A_117_-_30_Jah.pdf]
- 0271 Entwaesserungsplanung_Berechnung ÜF-Nachweis nach DIN 1986-100 - 30 und 100 Jahre, Gesamtgrundstück_20240628_V100 [7a5f6dd6-3ebd-456a-9ea3-2457904c7be9_Entwaesserungsplanung_Berechnung_ÜF-Nachweis_nach_DIN_1986-100_-_30_und_100_Jahre_Ges.pdf]
- 0272 Entwaesserungsplanung_Bewertung Vorbehandlung nach Merkblatt DWA-A 102 - 30 Jahre + 20 %_20240628_V100 [46cd5fe3-25df-4524-90bc-824990c3fdd3_Entwaesserungsplanung_Bewertung_Vorbehandlung_nach_Merkblatt_DWA-A_102_-_30_Jahre_20.pdf]
- 0274 Entwaesserungsplanung_20240628_V100.pdf [30c6d5f6-0344-4c27-b101-4f8fb48c848a_Entwaesserungsplanung_20240628_V100.pdf]
- 0325 anlage-abwasserbeseitigung-data_LESH-240823 [041739dc-e0ec-482c-bc48-8b9de2cd9629_anlage-abwasserbeseitigung-data_LESH-240823.pdf]
- 0339 Liegenschaftskataster Karte_Beregedorf_8083_Curslackner Neuer Deich [332cd7a9-3d65-4eec-b121-d7d0cc52479f_Liegenschaftskataster_Karte_Beregedorf_8083_Curslackner_Neuer_Deich.pdf]
- 0367 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 3 vom 18.09.2024 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 3 vom 18.09.2024.pdf]
- 0371 Beschreibung Photovoltaikanlage [_EXTERN_ WG_ GZ_ B-WBZ-185-2024 Nachforderungen Photovoltaiknachweis.pdf]
- 0382 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 4 vom 27.09.2024 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 4 vom 27.09.2024.pdf]
- 0396 KG440_Gesamt_Anlagenbeschrieb_20241016_V100 [KG440_Gesamt_Anlagenbeschrieb_20241016_V100.pdf]
- 0412 Beschreibung_Lueftungsgesuch_20241025_V000 [Beschreibung_Lueftungsgesuch_20241025_V000.pdf]
- 0419 Grundrisse_Lueftung_20241025_V000 [Grundrisse_Lueftung_20241025_V000.pdf]
- 0420 Grundrisse_RWA_20241025_V000 [Grundrisse_RWA_20241025_V000.pdf]
- 0421 Isometrie_RLT-Anlagen_20241025_V000 [Isometrie_RLT-Anlagen_20241025_V000.pdf]
- 0422 Schema_AB-RLT-Anlagen_20241025_V000 [Schema_AB-RLT-Anlagen_20241025_V000.pdf]
- 0423 Schema_RLT-Anlagen_20241025_V000 [Schema_RLT-Anlagen_20241025_V000.pdf]
- 0424 Schema_RLT-Anlagen-Klima_20241025_V000 [Schema_RLT-Anlagen-Klima_20241025_V000.pdf]
- 0425 Schema_RWA-Anlagen_20241025_V000 [Schema_RWA-Anlagen_20241025_V000.pdf]
- 0426 Uebersichtsplan_Lueftung_20241025_V000 [Uebersichtsplan_Lueftung_20241025_V000.pdf]
- 0427 Uebersichtsplan_RWA_20241025_V000 [Uebersichtsplan_RWA_20241025_V000.pdf]
- 0442 BS_Nachweis Sprinklerzentrale_20241121_V100 [BS_Nachweis_Sprinklerzentrale_20241121_V100.pdf]
- 0444 KG440_KCHGesamt_20241118_V101 [KG440_KCHGesamt_20241118_V101.pdf]
- 0445 KG440_ParkhausGesamt_20241118_V101 [KG440_ParkhausGesamt_20241118_V101.pdf]
- 0446 KG440_ProduktionGesamt_20241118_V101

[KG440_ProduktionGesamt_20241118_V101.pdf]
 - 0447 KG440_VerwaltungGesamt_20241118_V101
 [KG440_VerwaltungGesamt_20241118_V101.pdf]
 - 0463 Beschreibung_Entwaesserung_Abwasserbehandlung-Fettabscheider_20241122_V100
 [Beschreibung_Entwaesserung_Abwasserbehandlung-Fettabscheider_20241122_V100.pdf]
 - 0476 Bautechnischer Prüfbericht Nr.5 vom 29.11.2024 [Bautechnischer Prüfbericht Nr.5 vom 29.11.2024.pdf]
 - 0481 Bericht_Fassadenbegruenung_20241206_V100
 [Bericht_Fassadenbegruenung_20241206_V100.pdf]
 - 0482 Fassadenbegruenung_20241212_V100 [Fassadenbegruenung_20241212_V100.pdf]
 - 0493 BS_Nachweis_Parkhaus_20241121_V101
 [BS_Nachweis_Parkhaus_20241121_V101.pdf]
 - 0494 BS_Nachweis_Parkhaus_Plaene_20241121_V101
 [BS_Nachweis_Parkhaus_Plaene_20241121_V101.pdf]
 - 0506 Gruendach_Nachweis_20241219_V103 [Gruendach_Nachweis_20241219_V103.pdf]
 - 0512 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 6 vom 07.01.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 6 vom 07.01.2025.pdf]
 - 0519 Anschreiben-Erlaeuterung Waschplatz-20250106-V100 [Anschreiben-Erlaeuterung_Waschplatz-20250106-V100.pdf]
 - 0520 SC_Schema_Entwaesserung_20250106_V100
 [SC_Schema_Entwaesserung_20250106_V100.pdf]
 - 0521 Techn_Unterlagen_Abwassernachbehandlung_20250110_V100
 [Techn_Unterlagen_Abwassernachbehandlung_20250110_V100.pdf]
 - 0522 Techn_Unterlagen_Fettabscheider_20250110_V100
 [Techn_Unterlagen_Fettabscheider_20250110_V100.pdf]
 - 0528 1_Ansicht_20250116_V103 [1_Ansicht_20250116_V103.pdf]
 - 0529 Ansicht_Parkhaus_20250116_V101 [Ansicht_Parkhaus_20250116_V101.pdf]
 - 0530 Sprinklerzentrale_Uebersicht_20250116_V101
 [Sprinklerzentrale_Uebersicht_20250116_V101.pdf]
 - 0531 Freiflaechenplanung_20250116_V101 [Freiflaechenplanung_20250116_V101.pdf]
 - 0532 Anschreiben-Erlaeuterung-Freiflaechen-Fassaden_20250116_V100 [Anschreiben-Erlaeuterung-Freiflaechen-Fassaden_20250116_V100.pdf]
 - 0542 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 7 vom 15.01.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 7 vom 15.01.2025.pdf]
 - 0562 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 8 vom 21.01.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 8 vom 21.01.2025.pdf]
 - 0570 Photovoltaik_Nachweis_20250129_V101 [Photovoltaik_Nachweis_20250129_V101.pdf]
 - 0595 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 9 vom 04.02.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 9 vom 04.02.2025.pdf]
 - 0611 Bautechnischer Prüfbericht Nr. 10 vom 06.02.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr. 10 vom 06.02.2025.pdf]
 - 0627 Lageplan_GR_AussenbereichSued_250220_V100
 [Lageplan_GR_AussenbereichSued_250220_V100.pdf]
 - 0629 BS-DG_Lageplan_Anlieferung_20250130_V100 [BS-DG_Lageplan_Anlieferung_20250130_V100.pdf]
 - 0664 BS_Nachweis_Industriegebäude_20250307_V102
 [BS_Nachweis_Industriegebäude_20250307_V102.pdf]
 - 0665 BS_Nachweis_Industriegebäude_Plaene_20250307_V102
 [BS_Nachweis_Industriegebäude_Plaene_20250307_V102.pdf]
 - 0672 Bautechnischer Prüfbericht Nr.11 vom 12.02.2025 [Bautechnischer Prüfbericht Nr.11 vom 12.02.2025 .pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
 Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

6. naturschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

- 6.1 Die Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zwei Brutpaaren des Fitis (*Phylloscopus trochilus*) und des Gelbspötters (*Hippolais icterina*) sowie einem Brutpaar der Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) entgegen § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG durch Räumung und Bebauung der Fläche wird entsprechend den Regelungen im Bebauungsplan Bergedorf 99 erteilt.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt für geschützte Tierarten nach Anhang IV FFH - Richtlinie und alle europäischen Vogelarten, in diesem Fall der Gehölzbrüter Fitis, Gelbspötter und Gartengrasmücke. Ein Ausweichen in benachbarte Bereiche ist mangels geeigneten Lebensraums und durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Bergedorf 99 nicht möglich. Die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) ist aufgrund der zeitlichen Komponente (Jahre bis zur Herstellung der Ausgleichsfläche) nicht möglich. Aus diesem Grund wurde im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Bergedorf 99 eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG aufgrund überwiegenden öffentlichen Interesses sowie der Erfüllung aller weiteren Ausnahmevoraussetzungen durch BUKEA/N33 in Aussicht gestellt und eine anteilige FCS-Maßnahme in der Verordnung (§ 2 Nummer 31) festgesetzt.

Gemäß § 45 Absatz 7 Nummer 5 BNatSchG kann von den Verboten des § 44 BNatSchG eine Ausnahme aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art erteilt werden. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Das Ziel besteht darin, im Planungsgebiet einen Forschungs- und Innovationspark anzusiedeln. Der Standort des Plangebietes wird als von gesamtstädtischer Bedeutung angesehen und soll vornehmlich Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Technologie, Handwerk und Logistik zur Verfügung gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, Synergien mit den Unternehmen auf der westlichen Seite des Curslackers Neuen Deichs zu schaffen und eine Integration der Gebiete zu fördern. Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen in der Umgebung berücksichtigt werden.

Es ist bereits im Gewerbeflächenkonzept Bergedorf (2018) festgestellt worden, dass ein zusätzliches Angebot von gesamtstädtisch knapper werdenden, zentral gelegenen Gewerbeflächen erforderlich ist. Der Bebauungsplan stützt damit das gesamtstädtische Ziel, zentrale Gewerbegebiete zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planungen sind sowohl für den Bezirk Bergedorf als auch für die Stadt Hamburg von großer Bedeutung, da es für den Wirtschaftsstandort von wesentlicher Bedeutung ist, ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen bereitzuhalten. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe ideal für die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Es verfügt über große zusammenhängende Flächen und ist durch die direkte Nähe zur BAB 25 hervorragend erschlossen. Flächen mit solch einer Lagequalität sind in der Freien und Hansestadt Hamburg begrenzt vorhanden und können nicht beliebig vermehrt werden. Durch die Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen können die Voraussetzungen für die Ansiedelung überregional bedeutsamer, insbesondere innovativer Unternehmen geschaffen werden, was zur Schaffung von zukunftsorientierten Arbeitsplätzen in Hamburg und zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt beiträgt. Zudem soll im Plangebiet eine Mischung aus Gewerbebetrieben und ergänzenden Funktionen wie sozialen und kulturellen Einrichtungen, Gastronomie, Sport und Freizeitnutzungen entstehen.

Die Ansiedlung des Forschungs- und Innovationsparks liegt somit im überwiegenden öffentlichen Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg und wird durch diese angestrebt und gewünscht, um den Standort zu stärken.

Eine Standortalternative mit einer ähnlich hochwertigen Lage ist in diesem Bereich des Stadtgebietes Hamburg nicht vorhanden. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden verschiedene Ideen für den Innovationspark und die entsprechende Erschließung untersucht. Der aktuelle Funktionsplan repräsentiert die Variante, die unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen die Ziele für den Innovationspark am besten erfüllt. Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die derzeitige Nutzung für Landwirtschaft und Kleingartenvereine bestehen. Dadurch ergeben sich keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten für das untersuchte Gebiet und der Bestand nach § 35 BauGB (Außenbereich) bleibt erhalten. Die vorhandenen Kleingartenanlagen im Planungsgebiet würden weiterhin bestehen bleiben. Im Gegensatz dazu würde die Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebietes und die damit verbundene Gestaltung des Stadtbildes stagnieren. Es würden keine zusätzlichen Flächen für Logistik und keine weiteren Arbeitsplätze entstehen und der Flächenbedarf durch die angrenzenden Forschungseinrichtungen und Institute könnte nicht ausreichend bedient werden. Darüber hinaus stünde keine geeignete Fläche für die geplante Ansiedlung des größeren innovativen Gewerbebetriebs zur Verfügung, was für die Stadt Hamburg und den Standort mit erheblichen nachteiligen Effekten verbunden wäre. Im Plangebiet ist eine hohe städtebauliche Dichte in den Baugebieten vorgesehen, um nicht zusätzliche Flächen in der umliegenden Landschaft in Anspruch nehmen zu müssen. Gleichzeitig können wertvolle Landschaftsräume innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben. Innerhalb des Planungsgebiets werden neben den bebauten Flächen etwa 10 Hektar Parkflächen als grüne Korridore und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen bzw. erhalten. Bei der Umsetzung einer CEF-Maßnahme für Gehölzbrüter wäre es zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen von mehreren Jahren gekommen, was für den Vorhabenträger inakzeptabel gewesen wäre. Andernfalls wäre ein Standort außerhalb Hamburgs wahrscheinlich geworden. Daher war eine möglichst schnelle Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Ansiedlung des Forschungs- und Innovationsparks sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Vorteile zu ermöglichen.

Zumutbare Alternativen für den Standort sind daher nicht gegeben.

Auf der Roten Liste Vögel Deutschlands (Ryslavy et al. (2020)) sind die Arten Fitis, Gelbspötter und Gartengrasmücke als nicht gefährdet eingestuft. In Hamburg gilt der Fitis als gefährdet und weist laut Hamburger Trend einen langfristig sinkenden Bestand auf. Die Arten Gelbspötter und Gartengrasmücke stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hamburgs (Mitschke, A. (2018)). Auch die Gartengrasmücke zeigt einen langfristigen Rückgang. Der Gelbspötter wurde hingegen aufgrund seines stabilen Bestandstrends 2018 aus der Roten Liste Hamburgs entlassen.

Die beiden Gehölzbrüter Fitis und Gartengrasmücke kommen immer noch flächendeckend in allen Bezirken Hamburgs vor, während der Gelbspötter flächendeckend in der Marsch verbreitet ist. Das Vorhabengebiet war zum Zeitpunkt der Erfassungen durch eine strukturreiche Mischung aus Brachflächen, Brombeergebüsch, noch genutzten Gartenparzellen und zahlreichen, z. T. auch älteren Bäumen geprägt. Es ist davon auszugehen, dass die Arten mit dem Verlust von Gehölzen ihren Lebensraum vollständig verlieren. Daher ist mit dem Verlust jeweils zweier Reviere des Fitis und des Gelbspötters sowie eines Revieres der Gartengrasmücke zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten FCS-Maßnahme zur Stützung des günstigen Erhaltungszustands der Arten, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten im Bezugsraum der Planung und auf übergeordneter Ebene zu befürchten.

Die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Absatz 7 BNatSchG sind damit gegeben und diese Belange überwiegen in diesem Fall die Belange des Artenschutzes.

Bedingung

Gemäß § 2 Nummer 31 der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 99 müssen auf dem Flurstück 3604 in der Gemarkung Curslack funktionserhaltende Ersatzmaßnahmen zur Stützung des Erhaltungszustandes der im Geltungsbereich der Bebauungsplans von den Planungen betroffenen, relevanten europäischen Vogelarten (FCS-Maßnahme) umgesetzt werden.

Relevant im Bereich des zukünftigen Körber Campus und damit für diese Ausnahmegenehmigung sind zwei Brutpaare des Fitis (*Phylloscopus trochilus*), des Gelbspöters (*Hippolais icterina*) sowie ein Brutpaar der Gartengrasmücke (*Sylvia borin*). Darüber hinaus muss die Maßnahme für ein weiteres Brutpaar des Gelbspöters, zwei Brutpaare des Teichhuhns sowie einem Brutpaar des Neuntöters dienen. Diese Arten verlieren ihren Lebensraum im Zuge der weiteren Realisierung des gesamten Bebauungsplanes Bergedorf 99.

Das Hauptziel der FCS-Maßnahme muss die Neuschaffung geeigneter Lebensräume sein, um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten zu gewährleisten. Hierbei wird der Fokus auf die Schaffung von strukturell vielfältigen und naturnahen Habitaten gelegt, die den ökologischen Ansprüchen dieser Vogelarten entsprechen.

Spätestens drei Monate nach Fertigstellung der Maßnahme ist durch den Vorhabenträger ein Abnahmetermin mit BUKEA/N33 zu vereinbaren.

7. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 7.1 für das Überschreiten der Baugrenze um 10,00 m über eine Länge von ca.193m durch ein auskragendes Vordach.

Begründung

Entlang der Südfassade der Halle ist auf einer Höhe von ca.+7m über eine Länge von ca.193m ein Vordach geplant, das 10 m über die festgesetzte Baugrenze hinausragt. Da sich im Bereich der Südfassade ein Teil der Logistik- und Anlieferungsfläche befindet, muss der Außenbereich wettergeschützt ausgeführt werden. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Es handelt sich bei dem freitragenden Vordach um ein Bauteil, welches nicht über die gesamte Gebäudehöhe geht und somit untergeordnet ist. Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der Baugrenze nicht berührt, zumal das Vordach als gewerbliche Anlage im Gewerbegebiet vorgesehen ist. Die Überschreitung ist mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen vereinbar.

8. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 8.1 Entgegen § 28 (2) Nr. 2 HBauO werden die Brandabschnitte des Büro-/Verwaltungsgebäudeteils nicht durch Brandwände in max. 40 m lange Abschnitte unterteilt; die Länge der Brandabschnitte beträgt bis zu max. ca. 97 m bei einer Breite von max. ca. 20 m.

Begründung

Gem. BPD 2023-2 Seite 24 zu § 28 (2) Satz 1 Nr. 2 HBauO kann eine Abweichung nur zugelassen werden, sofern der einzelne Brandabschnitt in seiner individuellen Ausdehnung für den Löschangriff der Feuerwehr beherrschbar bleibt. Als Kompensation für die erhöhte Gefahr der Brandausbreitung sind verschiedene Maßnahmen möglich, z. B. Unterteilung des ausgedehnten Brandabschnitts durch feuerbeständige Trennwände in baulich abgetrennte kleinteilige Kompartimente oder eine Kompensation durch anlagentechnische Maßnahmen. Eine Unterteilung durch feuerbeständige Trennwände ist geplant, eine Brandmelde- und Alarmierungsanlage sowie eine interne Alarmierung ist vorgesehen.

Die Abweichung kann in diesem Einzelfall zugelassen werden. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, da eine zusätzliche Unterteilung der Brandabschnitte durch feuerbeständige Trennwände erfolgt. Somit werden die Schutzziele zur Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch durch die beschriebenen Maßnahmen wirksam erreicht.

- 8.2 Entgegen § 34 (1) HBauO werden Nutzungseinheiten ohne notwendige Flure zu Büro- und Verwaltungszwecken mit mehr als 400 m² Grundfläche geplant.

Begründung

Die Ausführung erfolgt gem. den Vorgaben gem. Abschnitt 4 (BPD) 2/2009 - Besondere Anforderungen an Kombibüros und Großraumbüros:

Die Nutzungseinheiten werden jeweils über mind. zwei zueinander entgegengesetzt liegende, bauliche Rettungswege verfügen.

Die Nutzungseinheiten werden über Vorräume an die notwendigen Treppenräume angeschlossen. Der 2 RW wird über angrenzende Nutzungseinheiten führen.

Die betreffenden Nutzungseinheiten werden durch lediglich einen Nutzer genutzt.

Die erforderlichen Blickverbindungen zwischen Einzelarbeitsplätzen und der Gemeinschaftszone/dem Erschließungssystem werden sichergestellt.

Innerhalb der Nutzungseinheiten werden jeweils Gangbreiten von mind. 1,2 m vorgesehen.

Für den Versammlungsraum (Kantine EG, Achsen r-aa / 1-5) werden zwei Ausgänge direkt ins Freie geplant.

Brände bleiben somit nicht unentdeckt. Durch die Brandmelde- und Alarmierungsanlage wird neben der Alarmierung der Feuerwehr eine interne Alarmierung der anwesenden Personen innerhalb des Büro-/Verwaltungsgebäudeteils erfolgen.

- 8.3 Entgegen § 33 (3) HBauO wird der Vorraum des Treppenraums Trh. 3 (Achse 5-6 /w-y) auf Höhe des 1. OG (Geschoss mit Ausgang ins Freie) eine Öffnung direkt zur Nutzungseinheit und somit nicht zu einem notwendigen Flur aufweisen.

Begründung

Gebäudeklasse 5 / < 13 m. Es handelt sich hier um einen innenliegenden Treppenraum, der nicht über einen notwendigen Flur, sondern über einen Vorraum zur angrenzenden Nutzungseinheit angeschlossen wird. Zur Rauch und Wärmeableitung erhält der TRH 3 eine RWA-Anlage. Wände des Vorraums in feuerbeständiger Ausführung, Verkleidung aus mindestens nichtbrennbaren Baustoffen, rauchdichte und selbstschließende Türen zw. Vorraum und notwendigem Treppenraum.

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben gem. BPD 2023-2 Brandschutztechnische Auslegungen hingewiesen. Der Vorraum gewährleistet gleichermaßen, dass eine Verrauchung des Treppenraums behindert wird. Zudem ist in diesem Bereich eine automatische Löschanlage vorhanden. Die Abweichung wird positiv bewertet und kann zugelassen werden.

Die Führung der Rettungswege wird jedoch grundsätzlich kritisch beurteilt. Der Treppenraum „Trh. 3“ dient in der jetzigen Planung in erheblichem Umfang dem Nachweis der Rettungswege aus den Industriehallen „Fertigung“ (Achse 5-16 / M-Q) und

„Montage / R&D“ (Achse 5-21 / E-M). Darüber hinaus ist er zwingend notwendig für die Rettungswegnachweise aus den darüber liegenden Einbauten und Geschossen dieser Hallen.

Die Rettungswegführung ist in der vorliegenden Form als kompliziert und unübersichtlich einzustufen. Kritisch zu bewerten ist insbesondere, dass der Rettungsweg zunächst in das 1. Obergeschoss führt, anstatt auf Erdgeschossebene direkt ins Freie zu münden. Im 1. Obergeschoss endet der Rettungsweg auf einer Dachfläche, die sich im schmalen Bereich (Achse 3-5) zwischen dem Büroriegel (Achse 1-3) und den Industriehallen (Achse 5-29) befindet. Dieser Bereich weist lediglich eine Breite von ca. 6 Metern auf. Der Abstand zwischen dem vorgesehenen Rettungsweg auf der Dachfläche und dem Büroriegel beträgt nur ca. 4,50 Meter. Dabei führt der Rettungsweg an zahlreichen brandschutztechnisch unqualifizierten Öffnungen vorbei. Dies gilt beispielsweise auch für den Bereich unterhalb und seitlich der Außentreppe (Achse n-p / 3-5).

Insgesamt ist für diesen Bereich nicht gewährleistet, dass dieser im Brandfall gem. der Anforderung in Abschn. 5.6.3 der MIndBauRL nicht "durch Feuer und Rauch [...] gefährdet werden [kann]". Durch die Fensteröffnungen im direkten Verlauf des Rettungsweges ist eine direkte Beaufschlagung im Brandfall nicht auszuschließen.

Der Rettungswegführung in der geplanten Form kann unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden.

Bedingung

- Verdichtete Sprinklerung im Fassadenbereich der Achse 5 / E - M
- Ausführung der Fenster als Festverglasung mit VSG-Glas im Fassadenbereich in Achse 5 / E- M

- 8.4 Entgegen § 27 (4) HBauO werden die feuerbeständigen Trennwände für den Raum „Wärmebehandlung“ nicht bis unter die Dachhaut, sondern bis unter das Trapezblechdach geführt.

Begründung

Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen brandschutztechnischen Infrastruktur, insbesondere der automatischen Löschanlage, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Die Abweichung wird unter Bedingung erteilt.

Bedingung

Es ist sicherzustellen, dass ausschließlich Systemkomponenten verwendet werden, die einen hohlraumfreien Anschluss an das Trapezblech gewährleisten.

- 8.5 Die in den Ebenen 00, 01 und 02 geplanten Stellplätze für Fahrräder werden brandschutztechnisch von der übrigen Garagenfläche nicht abgetrennt. Dies entspricht einer Abweichung von den Vorgaben gemäß § 10 (1) GarVO, da Fahrradstellplätze formal nicht unter den Definitionsbegriff einer Garage fallen (vgl. § 2 (7) HBauO).

Begründung

Es gibt für das Abstellen der Fahrräder keinen abgetrennten Bereich in der TG. Die Stellplatzflächen sind offen im Bereich der TG integriert. Im Vorgriff auf die neue GarVO

wird ein Erfordernis der Abtrennung nicht gesehen. Die Abweichung ist daher vertretbar und kann zugelassen werden.

- 8.6 Entgegen § 33 (3) HBauO werden die Vorräume der Treppenräume Trh. 5 (Achse 17-18 / E-F) und Trh. 6 (Achse 17-18 / L-M) auf Höhe des EG nicht ins Freie, sondern in die jeweils angrenzenden Brandabschnitte führen.

Begründung

Es handelt sich um innenliegende Treppenräume (TRH 5 und TRH 6) die nicht über notwendige Flure, sondern über Vorräume zu den angrenzenden Nutzungseinheiten angeschlossen werden. Die Anforderungen in Abschn. 5.6.3 der MIndBauRL werden erfüllt, da hierdurch ohne Betreten der Industriehalle im Erdgeschoss direkt ein anderer Brandabschnitt unmittelbar erreicht wird.

Zudem verfügen die Treppenräume TRH 5 und TRH 6 über eine RWA-Anlage. Wände der Vorräume werden feuerbeständig, die Verkleidung aus mindestens nichtbrennbaren Baustoffen ausgeführt und mit rauchdichten und selbstschließenden Türen zw. Vorräumen und notwendigen Treppenräumen versehen.

Auch hier der Hinweis zu den Vorgaben gem. BPD 2023-2 Brandschutztechnische Auslegungen. Somit werden die notwendigen TRH 5 + 6 durch die Anordnung von Vorräumen ausreichend lange vor Raucheintritt geschützt. Die Abweichung wird positiv bewertet und kann zugelassen werden.

Darüber hinaus wird der Einbau im 2. Obergeschoss in Achse 18-21 / E -M in seiner jetzigen Form kritisch beurteilt. Dieser Einbau ist 4-seitig von Brandwänden umschlossen, welche keinerlei Sichtbeziehungen ermöglichen und der Feuerwehr keine Löscharbeiten von einem sicheren Standort aus ermöglichen. Die vorgenannten Merkmale bewirken, dass sich der hier geplante Einbau deutlich von einer Ausprägung i.S. der MIndBauRL unterscheidet. Es ist daher erforderlich, dass folgende Maßnahmen umgesetzt werden, damit wirksame Löscharbeiten und die Fremdrettung von Personen durch die Feuerwehr in diesem Bereich gewährleistet werden können.

Bedingung

Anordnung von Wandhydranten Typ F in den Vorräumen der Treppenräume "Trh. 5" und "Trh. 6" im 2. Obergeschoss und Ausführung der Decke des Einbaus mit einer Feuerwiderstandsfähigkeit von mind. 30 Minuten.

- 8.7 Entgegen § 34 (1) HBauO wird eine Nutzungseinheit ohne notwendige Flure mit sonstiger Nutzung (hier: Küche/Lager) mit mehr als 200 m² geplant.

Begründung

Für die die „NE 3“ im EG wurde eine zusätzliche Unterteilung durch eine Trennwand eingeplant. Hierdurch sind zwei Teilnutzungseinheiten - NE 3 mit einer Fläche von 450 m² und NE 4 mit einer Grundfläche von 342 m² entstanden. Die Abweichung ist vertretbar und wird erteilt.

- 8.8 für den Verzicht auf die Erzeugung der Abstandsflächen bei den Nebenanlagen (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Nebenanlagen am südlichen Platz (Vorlage 627) haben eine Gesamtlänge > 9,00 m und sind somit nicht privilegiert. Sie erzeugen Abstandsflächen, die sich mit den Abstandsflächen der Halle und untereinander überlappen (§ 6 Abs. 3 HBauO)

Abstandsflächen sollen gebäudebezogen Freiflächen sichern, die der Besonnung, Belichtung und Belüftung von Räumen und dem Brandschutz dienen. Die Zweckbestimmung der Abstandsflächen gem. § 6 HBauO sind hier nicht relevant. Eine Betroffenheit bzgl. der ausreichenden Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen ist nicht erkennbar. Die Abweichung ist vertretbar und kann zugelassen werden.

- 8.9 für die Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes von 5 m der Nebenanlagen zu der Industriehalle (§ 28 HBauO)

Begründung

Die Lagerung von Gefahrstoffen außerhalb des Gebäudes (Vorlage 629) ist in einem separaten Raum (Achse 11) und in separaten Gefahrstoffcontainern (Achsen 18-20) vorgesehen.

Zwischen den separaten Gefahrstoffräumen/–containern und der Kante des geplanten Vordachs des Gebäudes wird jeweils ein horizontaler Abstand von weniger als 5 m erzeugt. Der Abstand beträgt ca. 3,3 m zwischen der Kante des Vordachs und dem Gefahrstofflagerraum (Achse 11) und ca. 0,4 m zwischen der Kante des Vordachs und dem Gefahrstoffcontainer (Achsen 18-20).

Im Bereich von Industriebauten ist unter solchen Vordächern mit einer intensiven Nutzung und auch Lagerung zu rechnen. Eine Brandübertragung kann daher bei Unterschreitung des Mindestabstandes nicht ausgeschlossen werden. Daher sind weitergehende Maßnahmen erforderlich, sofern der Mindestabstand auch nur bis zur Vorderkante des Vordaches nicht eingehalten wird. Die Abweichung kann unter Bedingung erteilt werden.

Bedingung

Die separaten Gefahrstoffräume/–container sind feuerbeständig auszuführen.

Die Muster-Industriebaurichtlinie (MIndBauRL) als eingeführte Technische Baubestimmung wird zur Bewertung der Industriehallen angewendet. Folgende abweichende Tatbestände von den Vorgaben der HBauO ergeben sich daraus:

- 8.10 für den Verzicht auf die Ausführung einer inneren Brandwand im Abstand von 40 m in den Hallen (§ 28 Abs.2 HBauO)

Begründung

Die MIndBauRL wird für den Industriegebäudeteil angewandt und die Sicherheitskategorie K4 angesetzt. Die Abweichung kann zugelassen werden, da die Anforderungen der MIndBauRL insgesamt eingehalten werden.

- 8.11 für die Überschreitung der Rettungsweglänge von 35 m in den Hallen nach § 33 HBauO.

Begründung

Die MIndBauRL wird für den Industriegebäudeteil angewandt und die Sicherheitskategorie K4 angesetzt. Die Abweichung kann zugelassen werden, da die Anforderungen der MIndBauRL insgesamt eingehalten werden.

- 8.12 Abweichend von § 25 HBauO werden die tragenden und aussteifende Wände und Stützen der Hallen nicht feuerbeständig ausgeführt.

Begründung

Die MIndBauRL wird für den Industriegebäudeteil angewandt und die Sicherheitskategorie K4 angesetzt. Nach MIndBauRL sind die tragenden und aussteifenden Bauteile für eingeschossigen Brandabschnitte aus nichtbrennbaren Baustoffen für die zweigeschossigen Brandabschnitte mind. feuerhemmend zulässig. Diese sind gemäß Brandschutzkonzept eingehalten.

Die Abweichung kann zugelassen werden, da die Anforderungen der MIndBauRL insgesamt eingehalten werden.

- 8.13 Abweichend von § 32 (4) HBauO werden die tragenden Teile der notwendigen Treppen zur Erschließung der Einbauten (interne Treppen aus Stahl, Steigleitern) nicht feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen, sondern mit nichtbrennbaren Baustoffen ohne Feuerwiderstand ausgeführt.

Begründung

Nach MIndBauRL 5.6.10 sind die tragenden Teile der notwendigen Treppen aus nichtbrennbaren Baustoffen ohne Feuerwiderstand zulässig. Die geplanten Außentreppen werden in Stahl ausgeführt. Die Anforderungen werden somit erfüllt. Es bestehen keine brandschutzrechtlichen Bedenken.

- 8.14 für den Verzicht auf die Fassadenbegrünung für den Bereich Südfassade Halle, Erdgeschoss, unterhalb des Vordaches (Achse 5-29) nach § 2 Nr.20 B-Plan

Begründung

Es ist nachvollziehbar, dass aufgrund des Vordachs, dem regelmäßigen LKW-Verkehr und der Nutzung der Logistik- und Lagerflächen eine Fassadenbegrünung unterhalb des Vordachs technisch bzw. biologisch nicht umsetzbar ist. Der § 2 Nr. 20 ermöglicht zwar alternativ eine Eingrünung mittels Baum-Strauch-Hecke, dies ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der erforderlichen verkehrlichen Erschließung sowie der Feuerwehrumfahrung hier aber auch nicht in der festgesetzten Qualität und auf der gesamten Länge vor der Südfassade umsetzbar. Als mindernde Maßnahme der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurde in der Anlage 2 zum Bescheid Auflage Nr. 51 formuliert. Die Abweichung wird unter Bedingung erteilt.

Bedingung

Sofern betriebsbedingt möglich (z.B. keine Erforderlichkeit als Lagerfläche) ist im nördlichen Bereich der Grünfläche, welche südlich des Gebäudes liegt, eine mehrreihige naturnahe, arten- und strukturreiche Hecke (keine Schnitthecke) zu pflanzen oder alternativ Strauch- und Gehölzpflanzungen vorzusehen, die ausreichend hoch, breit und dicht sind, um die nördlich angrenzenden versiegelten Flächen mit den Nebenanlagen und die unbegrünte Fassade unterhalb des Vordachs wirksam einzugrünen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten mit einem Mehrwert für die Fauna (z.B. Bienennährgehölze, furchttragend u.ä.) sowie gestalterisch ansprechende Arten (z.B. ansprechende Herbstlaubfärbungen) auszuwählen.

- 8.15 für den Verzicht auf die Fassadenbegrünung für den Obergeschossbereich Südfassade Hochregallager (Achse 21-29) nach § 2 Nr.20 B-Plan

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da die Wartung und Pflege der Fassadenbegrünung von den Dachflächen aus mit einem signifikanten Kostenaufwand und Mehraufwand einhergehen würde. Durch den Abstand von etwa 60 m zwischen Gebäudekante und Hochregallager sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar.

- 8.16. für den Verzicht auf die Fassadenbegrünung für den Bereich unterhalb Vordach Ost (Ansicht Ost / Achse A-E) und Logistikbereiche Fassade Nord (Ansicht Nord / Achse 21-24) nach § 2 Nr.20 B-Plan

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da eine Begrünung unterhalb des Vordachs technisch und biologisch nicht umsetzbar ist. Der Außenbereich ist prozessual eng mit dem Innenraum verbunden und dient unter anderem als Logistik- und Lagerfläche. Zwar wäre östlich der Fassade die in § 2 Nr. 20 geregelte alternative Eingrünung mittels Baum-Strauch-Hecke möglich, doch ist die Fassadenbegrünung oberhalb des Vordachs der 3 m breiten Baum-Strauch-Hecke vorzuziehen, da diese ihre Auswirkungen in der Höhe von etwa 7 bis 13 m schneller entfaltet und in dieser Höhe eine größere Wirkung erzielen kann. Für den Bereich Nordfassade Maschinenversand und Hochregallager (Ansicht Nord / Achse 21-24) wird der Abweichung von der Fassadenbegrünung ebenfalls zugestimmt. Durch den Logistikverkehr nahe an der Fassade ist ein Anwacherfolg von Pflanzungen nicht sicherzustellen bzw. wäre dieser nur mit aufwändigen Maßnahmen umsetzbar. Für den zurückversetzten Bereich des Hochregallagers (Ansicht Nord, Achse 21-24) wird aufgrund des Mehraufwandes und Kostenaufwandes der Begrünung vom Dach aus der Befreiung ebenfalls zugestimmt.

Als mindernde Maßnahme der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurde in der Anlage 2 zum Bescheid die Auflage Nr. 52 formuliert.

Bedingung

Die Zaunanlage ist an den Achsen 21-29 (Nordseite) sowie A bis E (Ostseite) arten- und strukturreich zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen, dass eine wirksame Sichtschutzfunktion erreicht wird. Eine Begrünung weiterer Bereiche der Zaunanlage ist anzustreben. Von der Auflage ausgenommen sind Abschnitte, in denen eine Begrünung aufgrund mangelnder Platzverfügbarkeit (südliche Feuerwehrumfahrung direkt an der Grundstücksgrenze) oder sicherheitsrelevanter Aspekte (Zufahrt im Süden) nicht umgesetzt werden kann.

- 8.17 für den Verzicht auf die Fassadenbegrünung für den Obergeschossbereich
Fassadenbegrünung Hochregallager (Ansicht Nord / Achse 24-29 und Ansicht Ost /
Achse E-M) nach § 2 Nr.20 B-Plan

Begründung

Um eine Wirtschaftlichkeit des Projekts zu gewährleisten soll für die Begrünung mit Ausnahme des Parkhauses nur eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen werden. Da die meisten Arten nur Wuchshöhen von etwa 15 m erreichen und um einen gleichmäßigen Abschluss der Rankgitter zu erreichen, wurden auch am Hochregallager nur Rankgitter bis in etwa 12 m Höhe vorgesehen. Einige Arten können bei entsprechender Pflege und Standortbedingungen höhere Wuchshöhen erreichen, darunter z.B. *Wisteria sinensis*, *Celastrus orbiculatus* und *Hydrangea petiolaris*. Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) erreichen ebenfalls deutlich höhere Wuchshöhen, diese Arten wurden seitens des Bauantragstellers aber nicht verwendet, um eine Beschädigung der Fassade auszuschließen.

Es soll vermieden werden, dass am Hochregallager Rankgitter installiert werden, die aufgrund biologischer Limitierungen nicht begrünt werden können. Aus diesem Grund wird der Abweichung unter den Bedingungen zugestimmt, dass zwar zunächst nur Rankgitter bis in etwa 12 m Höhe (entsprechend der eingereichten Fassadenansichten) installiert werden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen und Pflanzenauswahl ist aber ein höheres Wachstum der Pflanzen anzustreben und bei Anwacherfolg zu einem geeigneten Zeitpunkt über eine Erweiterung der Rankgitter nachzusteuern, um so eine höhere Begrünung zu ermöglichen. Rankgitter sind dann mindestens bis in 15 m Höhe nachzurüsten (siehe Anlage 2 zum Bescheid Auflagen Nr. 47 und 48), eine weitere Nachrüstung je nach Pflanzenerfolg bzw. Wuchshöhen wäre darüber hinaus wünschenswert.

Bedingung

1. Die geplante bodengebundene Fassadenbegrünung ist soweit technisch bzw. biologisch möglich wandhoch umzusetzen. Für Fassadenbereiche, die höher als ca. 14 m sind, sind auch hochwachsende Pflanzen (z.B. *Wisteria sinensis*, *Celastrus orbiculatus*, *Hydrangea petiolaris*) zu verwenden und so zu pflegen, dass maximale Wuchshöhen erreicht werden. An der Nord- und Ostfassade des Hochregallagers sind Rankgitter mindestens bis in 15 m Höhe („OK Trasse“) nachzurüsten, sobald absehbar ist, dass die Fassadenbegrünung Wuchshöhen von über 12 m erreichen kann. Eine darüberhinausgehende Erweiterung der Rankgitter sollte angestrebt werden, sofern der Erfolg einer Begrünung in dieser Höhe zu erwarten ist.
2. Falls Pflanzen der Fassadenbegrünung abgängig sind, sind diese adäquat zu ersetzen. Falls die gewünschte gestalterische Wirkung (z.B. flächige Grünwirkung der Parkhausfassade, hochwachsende Pflanzen) nicht erreicht wird, sind in Abstimmung mit dem Bezirksamt entsprechende Nachsteuerungsmaßnahmen abzustimmen. Anwacherfolg und Pflegemaßnahmen sind dem Bezirksamt (SL4) nach Ablauf von 5 Jahren seit der initialen Bepflanzung anzuzeigen und bedarfsweise Nachsteuerungen abzustimmen.

Die Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage 1 - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 2 - planungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 3 - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 4 – Auflagen und Hinweise zum Thema: HmbAbfG / KrWG - Abfallrecht
- Anlage 5 - abwassereinleitungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 6 - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 7 - gaststättenrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 8 - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 9 - gewässerbenutzungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 10 - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 11 - lebens- und futtermittelrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 12 - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 13 - straßenverkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 14 – Auflagen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Anlage 15 – wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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:	Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	6 Vollgeschoss(e)