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/00618/2016
Hamburg, den 19. Juni 2017

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	08.02.2016
Belegenheit	###
Baublock	603-084
Flurstück	05492 in der Gemarkung: Bergedorf

Neubau eines Postverteilzentrums

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Bergedorf 104 / Curslack 19

  mit den Festsetzungen: GE 3, GRZ 0,8, GH 13
  in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Transparenz in HH

- die beigefügten Vorlagen Nummer

25 / 2	Lärmtechnische Untersuchung
25 / 9	Baubeschreibung
25 / 10	Betriebsbeschreibung
25 / 11	Bewegungsprofil Hofverkehr
25 / 12	Beschreibung-Ergänzung
25 / 14	Freiflächenplan + Prinzipschnitte / Teilansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Erschließung des Bauvorhabens über die Straße "Curslacker Neuer Deich" gesichert?**

Die verkehrliche Anbindung der Logistik des geplanten Postverteilzentrums kann ausschließlich über die Planstraße (Beim Querdeich) und die Straße am Schleusengraben per Knotenpunkt mit LSA an den Curslacker Neuer Deich (CND) in Aussicht gestellt werden. Lediglich untergeordnete, geringe Verkehrsmengen können an den CND mittels Überfahrt angebunden werden.

Eine vorhandene Anbindung der Flurstücke auf der das Postverteilzentrum geplant wird, besteht in Form einer Überfahrt für PKW Verkehre auf dem Flurstück 7697. Diese Überfahrt kann weiterhin genutzt werden. Eine Überfahrt für Kfz > 3,5 t an dieser Stelle kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Bauantragsverfahren gemäß §62 HBauO sind weitere Beteiligungen mit ausführlichen Unterlagen notwendig. Die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs ist zu konkretisieren und nachzuweisen. Es muss dann eine Überprüfung der Verträglichkeit der Abwicklung des LKW-Verkehrs über die Planstraße und das westlich ausgewiesene Wohngebiet erfolgen (vgl. § 2 Abs. 13 der Verordnung über den Bebauungsplan). Ob die neu generierten Verkehre zum und vom Gelände des Postverteilzentrums in die bereits vorhandenen Verkehrsströme des CND verträglich einzubinden sind, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Dazu ist im Bauantragsverfahren eine Verkehrs-untersuchung nötig, die auch den Bestand berücksichtigt.

2. **Ist das Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht so zulässig?**

Planungsrechtlich ist das Vorhaben gemäß Bebauungsplan Bergedorf 104/ Curslack 19 mit einer Ausweisung Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig.
Nach dem Maß der Nutzung ist es gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahl von O,8 und der maximalen Gebäudehöhe von 13 m ebenfalls zulässig.

(siehe auch planungsrechtliche Befreiung Nr. 4)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die die in § 2 Abs. 13 der Verordnung festgesetzten Lärmkontingente einhalten. Hierzu ist im Bauantragsverfahren nochmals die Immissionsschutzbehörde zu beteiligen (siehe auch Frage Nr. 3).

Auf Basis des eingereichten qualifizierten Freiflächenplans und der Planzeichnung zum Bebauungsplan Bergedorf 104/ Curslack 19 sind weiterhin Bereiche der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern von der Planung betroffen. So liegen Teile der Zufahrt für PKW Postfachkunden im östlichen Teil des Flurstücks sowie Teile des

Transparenz in HH

rückwärtig gelegenen Parkplatzes im Bereich der „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“. Somit ist im Bauantragsverfahren ein Befreiungsantrag für das Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Die Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden. (siehe auch Nr. 9 - Naturschutzrechtliche Hinweise).

3. **Sind die in der beigefügten lärmtechnischen Untersuchungen erfolgten Nachweise und die dargestellten Maßnahmen zur Einhaltung der Emmissionskontingente ausreichend?**

   Die lärmtechnische Untersuchung ist in der vorliegenden Ausführung nicht ausreichend.

   Begründung: Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich die Ladezone lediglich im östlichen Bereich des Gebäudes befindet und im westlichen Bereich nur Parkplätze errichtet werden. Aus den eingereichten Planunterlagen kann jedoch entnommen werden, dass sich auch westlich, also gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet, eine Ladezone befindet. Dieser Umstand muss in die Berechnungen eingehen; evtl. notwendige Lärmminderungsmaßnahmen sind detailliert darzustellen.

   Hinweis: Die westliche Ladezone wird voraussichtlich nachts unter Einsatz von starken Strahlern ausgeleuchtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Richtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nicht überschritten werden dürfen. Wahrscheinlich wird hierzu im Genehmigungsverfahren die Erstellung eines Lichtgutachtens notwendig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

   4.1. für die Kraftfahrzeugstell- bzw. Beladeplätze im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenlinie oder Straßengrenze und der vorderen Fluchtlinie des Gebäudes) (§ 2 Abs.11 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

   Begründung

   Der Antragssteller versucht, eine dominierende Wirkung der Beladeplätze durch eine hochwertige, klare, städtebauliche Kante in Form eines bepflanzten Böschungswall zu minimieren, um das entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan gewünschte qualitativ ansprechende Ortsbild zu schaffen. Durch den geplanten bepflanzten Böschungswall soll der öffentliche Straßenraum nicht durch die Stellplatzanlage in Form der Beladeplätze überprägt werden. Um der städtebaulichen Leitidee darüber hinaus zu entsprechen, liegt das Gebäude nun nahezu in der Flucht der Planstraße, sodass das Zusammenspiel des bepflanzten Böschungswall und des dahinter liegenden Gebäudekörpers einen angemessenen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum bilden. Eine Überprägung des öffentlichen Raums durch die das Ortsbild dominierenden Beladeplätze ist somit nicht zu erwarten.

Transparenz ist Pflicht

Planungsrecht

5. Planungsrechtliche Hinweise

5.1. Für die Errichtung von 48 Stellplätzen sowie 46 Beladeplätzen entsprechend des § 2 Abs. 22 der Verordnung über den Bebauungsplan sind 24 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die im Freiflächenplan dargestellte Anzahl reicht nicht aus.

5.2. Gem. § 2 Abs. 25 der Verordnung über den Bebauungsplan ist das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser über offene Gräben abzuleiten. Solche Gräben werden im Freiflächenplan nicht dargestellt. Mit denen in Form von Mulden dargestellten Retentionsflächen wird aber zumindest den Zielen, einer Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses durch Verdunstung und Versickerung sowie der Ausbildung von Lebensräumen für amphibische und aquatische Pflanzen- und Tierarten, entsprochen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

5.3. Für den Bereich Schleusengärten gilt ein Gestaltungsleitfaden, der bei der Planung der Gebäude zu beachten ist.

Bauordnungsrecht

6. Grundstücksbezogene Hinweise / Rechtswirksamkeitsvorbehalt für die Genehmigung

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob sich die geplante Bebauung auf **einem** Grundstück befindet. Z.Zt. sind 9 verschiedene Flurstücke ersichtlich, die genutzt werden sollen. Dazu wird ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie ein Auszug aus dem beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters mit Angabe der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers gefordert werden. (§ 10 Abs. 1 BauVorlVO). Ggf. sind Baulasten für die Bebauung auf mehreren Grundstücken und z.B. für die Nutzung der Zufahrt vom Curslacker Neuer Deich zu bilden und nachzuweisen.

Baunebenrecht

7. Abwasserrechtliche Hinweise

Der Bebauungsplan und auch das wasserwirtschaftliche Konzept sieht ein zentrales Regenrückhaltebecken im Zentrum des „Schilfparkes“ vor. Es werden Regenwasserleitungen unterhalb der Ringstraße vorgesehen. Über diese kann das Regenwasser „entsorgt“ werden. Auf Grund des vermutlich hohen Fahrzeugverkehrs auf dem benannten Grundstückes wird voraussichtlich eine eigene Regenwasser-behandlungsanlage vorgesehen werden müssen.

8. Wegerechtliche Hinweise

Die Gehwegüberfahrt in der Planstraße ist so schmal wie möglich zu halten. Laut fachlicher Weisung Gehwegüberfahrten ist bei Grundstücken mit stärkerem Fahrzeugverkehr eine Breite von 6,00m vorgegeben. Zur Bordkante hin sind angeschrägte Aufweitungen vorzusehen.

Transparenz in Hh

Die Gehwegüberfahrt wird in die Planung der Erschließungsstraße mit aufgenommen. Die Höhenanweisung kann erst nach Abschluss der Planung und Fertigstellung der Deckenhöhenpläne erfolgen. Hierzu hat sich der Antragsteller mit MR in Verbindung zu setzen. Das bei Baugenehmigungserteilung gültige Verfahren zur Herstellung von Gehwegüberfahrten ist anzuwenden (zur Zeit gilt das Pilotprojekt Gehwegüberfahrten).

9. Naturschutzrechtliche Hinweise

Eine Zustimmung für die geplante Bebauung/Befestigung und Versiegelung von Außenflächen für Stellplätze und Anlieferung für LKWs im Bereich der im B-Plan ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie eine Fällgenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. (siehe auch Frage Nr. 2)

Für die Baumaßnahme müssten diverse große und gesunde Bäume, die im Randbereich als Baumreihe stehen, gefällt werden. Neben dem hohen ökologischen Wert dienen diese Bäume auch als (Sicht-) Schutz der dahinterliegenden Wohnhäuser.

Jegliche Bebauung oder Versiegelung auf dieser Fläche wird diesseits abgelehnt. Das Bauvorhaben ist so umzuplanen und zu errichten, dass der im B-Plan festgesetzte Grünstreifen schadlos (ggf. nach Wiederherstellung) erhalten bleiben kann.
Ansonsten hat der Bauherr diesen Schutzstreifen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung wieder ordnungsgemäß (Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher)) durch Nachpflanzungen herzustellen.

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

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 1 bis 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz.HH