



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03534/2019

Hamburg, den 14. November 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	21.05.2019
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	702-088
Flurstück	3434 in der Gemarkung: Wilstorf

Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebswohnung

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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Harburg mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit: Eisenbahn - Beurteilung nach § 34 BauGB
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 4 Lageplan Übersicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Im EG und 1. OG des Neubaus sollen die Büroräume untergebracht werden, im 2. OG eine Betriebswohnung für Betriebsleiter oder Hausmeister. Die restliche Fläche im 2. OG wird ebenfalls als Bürofläche genutzt. Wird einem Gebäude mit o.g. Zweckbestimmung in der dargestellten Form und Größe zugestimmt?**

Nein.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans Harburg mit der Ausweisung "Eisenbahn". Die Ausweisung "Eisenbahn" des Baustufenplans Harburg ist obsolet, es erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die nähere Umgebung der Belegenheit Hörstener Straße 40a entspricht faktisch einem Industriegebiet. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es gemäß § 9 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässig wäre. Die Zulässigkeit der Nutzung hängt davon ab, ob die beantragte Nutzung durch eine industrielle Nutzung mitgezogen wird.

Bezüglich der Nutzung des Bürogebäudes wird wie folgt unterschieden:

Büronutzung durch die Firma Hackmack Straßenbau GmbH & Co.KG im Erdgeschoss:

Die Nutzung ist zulässig (Begründung siehe Punkt 3).

Büronutzung durch Weitervermietung im 1. Obergeschoss und teilweise im 2. Obergeschoss:

Es ist formal eine Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Die Nutzung wurde jedoch nicht konkret beschrieben und kann somit im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden (siehe Punkt 5.1.).

Betriebswohnung für Betriebsleiter oder Hausmeister teilweise im 2. Obergeschoss: Es ist formal eine Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich dabei auf die Würdigung der Betriebserfordernis hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung. Die Darstellung wird vom Antragsteller jedoch bewusst offen gelassen und ist somit nicht hinreichend konkret. Die Fragestellung kann somit im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden (siehe Punkt 5.2.)

2. **Wird eine Genehmigung für das Fällen von 2 Birken im Bereich des Neubaus in Aussicht gestellt?**

Ja.

H/WBZ4 stellt eine Genehmigung für die Fällung von 2 Birken für die Errichtung des Gebäudes in Aussicht.

Einer möglichen Fällung wird nur zugestimmt, da die Bäume durch ungenehmigte Schnittmaßnahmen in ihrer Entwicklungsfähigkeit massiv beeinträchtigt wurden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Ersatzpflanzungen festgelegt. Die Auflagen im Rahmen des laufenden Ordnungswidrigkeitsverfahrens bleiben davon unberührt.

Zulässigkeit des Vorhabens

3. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

In dem geplanten 3-geschossiges Bürogebäude sind im EG Büroflächen vorgesehen, die als Flächen für den Straßenbaubetrieb selber genutzt werden sollen. Der Straßenbaubetrieb selber ist hinsichtlich dieser Nutzung und auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung insgesamt im GI nach § 34 Abs.2 BauGB ("faktisches GI") nach Art und Maß allgemein zulässig.

4. **Für die weiteren beantragten Nutzungen (Büronutzung im 1. OG und teilweise im 2. OG und Betriebswohnung für Betriebsleiter oder Hausmeister teilweise im 2. OG) gilt das Folgende:**

Nicht entschiedene Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- 4.1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht entschieden:

- 4.1.1. von der Art der baulichen Nutzung - hier: Selbstständige Büronutzung im 1. OG und teilweise im 2.OG.

Begründung

Es ist formal eine Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Die Nutzung wurde jedoch nicht konkret beschrieben und kann somit im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet werden.

- 4.1.2. von der Art der baulichen Nutzung - hier: Betriebswohnung in einem faktischen Industriegebiet.

Begründung

Es ist formal eine Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich dabei auf die Würdigung der Betriebserfordernis hinsichtlich Art

und Umfang der Nutzung. Die Darstellung wird vom Antragsteller jedoch bewusst offen gelassen und ist somit nicht hinreichend konkret. Die Fragestellung kann somit im Rahmen des Vorbescheides nicht beantwortet 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.

###

Anlage - bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage – Auflagen und Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes
Anlage – Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BODENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Harburg
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Harburger Rathausplatz 4
21073 Hamburg
E-Mail: technischer-umweltschutz@harburg.hamburg.de

HINWEISE:

1. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung. Sanierungsrelevante LCKW-Belastungen sind sowohl im lokal ausgebildeten Hangendgrundwasserleiter als auch im 1. Hauptgrundwasserleiter vorhanden. Bauvorhaben, die in das Grundwasser eingreifen, bspw. im Rahmen von Wasserhaltung oder Tiefgründung, sind rechtzeitig mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt N2 - Bodenschutz und Altlasten, abzustimmen.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt und Energie
Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
E-Mail: altlasthinweiskataster@bue.hamburg.de

Anlage zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE DES EISENBAHN-BUNDESAMTES

- 1) Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- 2) Beim Einsatz von Kranen und Hebezeugen im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.
- 3) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- 4) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 5) Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
- 6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- 7) Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

Anlage zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger, etc.) ist schwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.

Werden beim Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen:

DB Netz AG

Produktionsplanung und -steuerung

Abschnittsmanager

Hammerbrookstr. 44

20097 Hamburg

kundeneingaben.pd.hamburg@deutschebahn.com

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH