



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/01568/2018
Hamburg, den 3. August 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
01.03.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

715-033
9080 in der Gemarkung: Fischbek

Neubau eines Erschließungsbauwerks

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).



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65

mit den Festsetzungen:	teilw. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz); teilw. MK zw. VIII, GRZ 0,6; teilw. MI o, GRZ 0,4, teilw. zw. II sowie (A) besondere Vorschriften und Grünordnungsplan NF 65
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 6	Lageplan mit Abstandsflächen
4 / 7	Lageplan mit Teilbereichen B-Plan
4 / 8	Grundriss / Erdgeschoss & Zwischengeschoss
4 / 9	Grundriss Obere Ebene
4 / 10	Schnitt A-A
4 / 11	Schnitt B-B
4 / 12	Ansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Maßnahme auf dem Flurstück 9080 mit ihren Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Neugraben- Fischbek 65 in ihrer Lage, ihren Abmessungen, ihrer Kubatur, ihren dargestellten Abständen zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden, ihrer Geschosshöhe planungsrechtlich zulässig?**

Ja, siehe hierzu die Erteilungen der beantragten Befreiungen und Abweichungen unter Punkt 4.1, 4.2 und 5.1 mit ihren Begründungen.

2. **Ist die Art der Nutzung der geplanten Maßnahme auf dem Flurstück 9080 mit ihren Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Neugraben- Fischbek 65 in ihrer Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Ja, siehe hierzu die Erteilung der beantragten Befreiungen unter Punkt 4.2 mit ihren Begründungen.

3. **Ist die Reduzierung des Baumbestandes zugunsten der gesamtheitlichen geplanten Baumaßnahme nach Wettbewerbsbeitrag planungsrechtlich möglich?**

Ja, siehe hierzu die Erteilung der beantragten Befreiung unter Punkt 6.1 mit ihrer Begründung.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für die Errichtung eines Erschließungsgebäude auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier Bahnhofsvorplatz).

Begründung

Die Errichtung eines Erschließungsgebäudes mit gewerblicher Nutzung (Kiosk / Bäckerei 30qm) auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Bahnhofsvorplatz) wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da das freistehende Erschließungsgebäude Teil des Siegerentwurfs ist, der im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs „Quartierseingang Vogelkamp“ ausgewählt wurde. Die Funktion des öffentlichen Raumes als Bahnhofsvorplatz / Quartierseingang mit Verteilerfunktion für die öffentlichen Wegebeziehungen aus und in das Quartier "Vogelkamp" wird durch das Vorhaben baulich umgesetzt.

- 4.2. für die Nutzung eines Kiosk/ Bäckerei (30m²) auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier Bahnhofsvorplatz).

Begründung

Die Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Errichtung eines barrierefreien Erschließungsgebäudes mit gewerblicher Nutzung (Kiosk / Bäckerei 30qm) auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Bahnhofsvorplatz) wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die beantragte Nutzung zur Belebung und sozialen Kontrolle des neuen Bahnhofsvorplatzes / Quartierseingang führt. Eine untergeordnete Kiosknutzung auf dem Bahnhofsvorplatz stellt zudem ein bahnverträgliches Vorhaben dar.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für die Überdeckung der Abstandsflächen (im Teilbereich 3) des neu geplanten Brückenkopfes mit denen des neu geplanten Wohnturmes. § 6 Abs. 3 HBauO

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 6 HBauO vereinbar.

6. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 6.1. für die Fällung einer 3- stämmigen Eiche mit Erhaltungsgebot.

Begründung

Vor Erhaltungsgebot der 3-stämmigen Eiche kann befreit werden, da der vordere Teil der Ortsbildprägenden Baumreihe in ihrer prägenden Funktion erhalten bleibt. Das neue Erschließungsgebäude und die mehrgeschossigen Gebäude am westlichen und östlichen Platzrand bilden zusammen eine städtebaulich gewünschte Platzsituation für den neuen Quartierseingang

Vogelkamp und dient die sicheren und barrierefreien Anbindung des Baugebietes "Vogelkamp" dem Wohl der Allgemeinheit.

Bedingung

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind in Form von Baum- und Heckenpflanzungen und gegebenenfalls Ersatzzahlungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Eine baumgutachterliche Einschätzung und die Erfassungsbögen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO des zu fällenden Baumes sind Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung.

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).

Bauordnungsrechtliche Hinweise

Im Vorbescheidsverfahren können lediglich Einzelfragen zu Vorhaben nach § 29 BauGB beantwortet werden. Der Rückbau von baulichen Anlagen stellt kein Vorhaben nach § 29 BauGB dar.

Eine sichere barrierefreie Anbindung des Bahnhofvorplatzes an den S-Bahnhof Neugraben aus Norden ist auch während der Bauzeit dauerhaft zu gewährleisten.

Naturschutzrechtliche Hinweise (H/WBZ 4)

Für einen künftigen Bauantrag sind folgende Antragsunterlagen zu erstellen:

1.) Auf dem Baugrundstück befindet sich Baumbestand der nach der Hamburger Baumschutz VO geschützt ist. Zum dauerhaften Baumerhalt sind Wurzelsuchgrabungen im Bereich der unter Erhaltensgebot stehenden Bäume durchzuführen.

Zur Beurteilung ist ein Baumbestandsplan (Lageplan gemäß BauVorIVO § 10 Abs. 4) mit Angaben über

- Baumarten,
- Stamm- und reale Kronendurchmesser,
- Höhenpunkten am Wurzelfuß vorzulegen.
- Darzustellen sind auch die nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume auf nachbarlichem Grund,

(§ 9 Abs. 1, § 10 Abs. 3 Nr. 5, 8, 9 Abs. 4 BauVorIVO, BaumschutzVO) einzureichen.

2.) eine qualifizierte Darstellung der zu treffenden Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand (bestandssichernde und -fördernde Pflegemaßnahmen, Lage von Schutzzäunen, Stammschutz- u. ggf. Überfahrerschutzmaßnahmen) einschließlich einer Kostenschätzung der notwendigen Maßnahmen

⇒ zur Festlegung der genauen Lage von Nebenanlagen z.B. Leitungstrassen

⇒ ggf. zur Festlegung einer Sicherheitsleistung,

⇒ zur Festlegung der zu treffenden Baumschutzmaßnahmen.

3.) Ein Baumfällantrag der zu Baubeginn zu fällenden und unter Erhaltensgebot stehenden 3-stämmigen Eiche, die damit verbundenen Ersatzpflanzungen in Form von Baum- und Heckenpflanzungen und gegebenenfalls Ersatzzahlungen sind im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Eine baumgutachterliche Einschätzung und die Erfassungsbögen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO des zu fällenden Baumes sind Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung.

4.) ein Baustelleneinrichtungsplan mit Angaben über

- Baumschutzmaßnahmen, gemäß DIN 18 920, resultierend aus 1.
 - Plätze für Material- und Bodenlagerung sowie für Maschinen- u. Bauwagenstandplätze,
 - Trassenlagen und ggf. notwendig werdende besondere Verlegetechniken - wie z.B. Unterminierungen - von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - Baustellenzufahrten
- (§ 14 Abs. 4 HBauO).

5.) Für die Erstellung des „qualifizierten Freiflächenplans“ ist die Hinzuziehung eines Garten- und Landschaftsarchitekten dringend angeraten.

Hinweise des Eisenbahn- Bundesamtes

1.) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.) Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Bauausführung. 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.

3.) Beim Einsatz von Kranen und Hebegeväten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.

4.) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

5.) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

6.) Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

Hinweise der Deutschen Bahn AG (Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen)

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

2.) Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Richtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen. Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich unter folgender Adresse bei der DB Netz AG zu beantragen: DB Netz AG, Produktionsplanung und –steuerung, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg.

3.) Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Über-schwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 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, Produktionsplanung und Steuerung (Adresse s. o.) einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

4.) Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahn-zu erden.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

5.) Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

6.) Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

7.) 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.

8.) Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

9.) Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

10.) 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.

11.) Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung u. Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
Medien- und Kommunikationsdienste
zrwd@deutschebahn.com

Die gesamte Richtlinie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

12.) 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.

Hinweise Sondernutzung (H/WBZ 33) i.V.m. Polizei (PK 47)

1.) Das PK 47 hat zurzeit keine Bedenken gegen die Bebauung im Ackerweg. Während der Bauphase ist besonders auf die vorhandenen regen Fußgängerverkehere, darunter viele Grundschulkinder, zu achten.

2.) Im Bereich der abzubrechenden Treppen- und Rampenanlage werden sehr viele Fahrräder, auch im Bereich der Rampenanlage, abgestellt. Die montierten Fahrradbügel unterhalb der Rampenanlage sind bei weitem nicht ausreichend. Der Zuspruch des Fahrradfahrens im Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben hat sehr zugenommen.

3.) Die An- und Abfahrt der LKWs hat über den Ackerweg zu erfolgen. Es ist dabei auf die geringe Durchfahrtshöhe der Fußgängerbrücke zu achten.

Hinweise des Managements des öffentlichen Raumes (H/MR 2)

1.) Die geplanten überdachten Fahrradständer am südlichen Rand des Flurstücks 9080, die in das Flurstück 6555 = Straße „Gleisstieg“ ragen, sind aus Sicht von H/MR21 nicht genehmigungsfähig.

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

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 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse