



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 23

###  
###  
###  
###

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 54 89  
E-Mail [wbz23@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz23@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/08989/2016  
Hamburg, den 22. November 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
18.07.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
526-191  
290, 291, 292 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

### **28 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 33 Eigentumswohnungen**

#### **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 Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Rahlstedt

mit den Festsetzungen:

W 2 o (nicht bes. geschützt) - bebaub. Fläche 3/10 - rückwärtig 10,0 m Außenbereich -

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 92

mit den Festsetzungen:

Straßenplan mit vorderer Baulinie

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Fügt sich das Bauvorhaben entsprechend der anliegenden Bauvorlagen bauplanungsrechtlich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhen in die nähere Umgebung ein und ist insoweit zulässig?**

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern genehmigungsfähig.

Die bebaute Fläche von 3,7/10 durch die Hauptanlagen ist jedoch zu groß. Eine Überschreitung der bebauten Fläche von 10% auf 3,3/10 durch Hauptanlagen ist vorstellbar. Eine entsprechende Befreiung ist bei Einreichung eines Bauantrags zu beantragen.

Bedingung hierfür ist die Eingrünung des Grundstücks mit einer einheimischen Hecke. Alle Zuwegungen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise adäquat zu Rasengittersteinen herzustellen.

Bezüglich der Gebäudehöhen sind Haus A und Haus C mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss genehmigungsfähig, Haus B mit drei Vollgeschossen **ohne** Staffelgeschoss.

Für die Häuser A und B sind die entsprechenden neuen Befreiungstatbestände bei Einreichung eines Bauantrags zu beantragen (s. nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen Ziffern 5.1. und 5.2.).

2. **Ist die Gestaltung des Bauvorhabens entsprechend den beigefügten Bauvorlagen mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) nebst begrüntem Flachdach bauordnungsrechtlich zulässig?**

Die Staffelgeschosse für Haus A und C mit begrüntem Flachdach sind genehmigungsfähig. Haus B ist ohne Staffelgeschoss, jedoch ebenfalls mit begrüntem Flachdach, zu errichten.

3. **Ist die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze mit 34 Stück für die geplanten 61 Wohnungen ausreichend?**

Grundsätzlich ja. Im Wohnungsbau sind keine Stellplätze nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind entsprechend der Fachanweisung Stellplätze nachzuweisen.

**Die Herstellung der Stellplätze als oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück ist jedoch unzulässig.** Die durch Nebenanlagen bebaute Fläche wird hierdurch deutlich zu stark überschritten, s. planungsrechtliche Befreiung Ziffer 5.4.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 Vollgeschoss und Staffelgeschoss auf 3 mit Staffelgeschoss durch Haus C

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 4.2. für das Abweichen von der im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie um ca. 13 m durch Haus B

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

Die Bestandsgebäude im vorderen Bereich sind zu erhalten.

**Bei Abriss der Bestandsgebäude verliert dieser Vorbescheid seine Gültigkeit!**

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf 4 Vollgeschosse und Staffelgeschoss durch Haus A

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 Vollgeschoss und Staffelgeschoss auf 3 mit Staffelgeschoss durch Haus B

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 0,7/10 auf 3,7/10 durch Hauptanlagen

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 5.4. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 4,5/10 um 1,8/10 auf 6,3/10 durch Haupt- und Nebenanlagen

## **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

## **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
- Anlage - Bahnrechtliche Auflagen und Hinweise

## **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 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH

## Anlage - Bahnrechtliche Auflagen und Hinweise

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

Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

Vor Baubeginn ist grundsätzlich eine Grenzfeststellung durchzuführen.

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.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken 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.

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.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1\*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Das bahnzugewandte Gebäude ist 4-geschossig mit Staffelgeschoss geplant und ist damit deutlich höher als alle an der Strecke vorhandenen Lärmschutzwände. Voraussichtlich alle Geschosse oberhalb des Erdgeschosses liegen außerhalb der wirksamen Höhe der Lärmschutzmaßnahmen. Bereits in der Planungsphase ist ein erhöhter **Lärmschutz** zu planen.

Zwischen Wandsbek und Rahlstedt sollen zwei weitere Gleise gebaut werden. Dazu werden Flächen der anliegenden Grundstücke benötigt. Weitere Flächen werden für bauzeitlich für

Logistik bzw. Hilfsbauten benötigt. Maßgeblich ist nicht die Lage des äußeren Gleises sondern die Lage der außen ggf. mitgeführten Speiseleitung.

Großprojekte sind laut. Hier ist entsprechend zu planen.

Der Lärmschutz muss die geplanten Mehrverkehre berücksichtigen.

Im betroffenen Streckenabschnitt ist seitens des Projektes S4 Ost geplant, dass die zwei neuen Streckengleise südlich der Bestandsgleise gebaut werden. Somit ist auf der Nordseite lediglich der Bau einer neuen Lärmschutzwand vorgesehen. Das Baulogistikkonzept ist noch nicht endgültig geklärt, aber es ist davon auszugehen, dass eventuelle Baustraßen ebenfalls auf der Südseite geplant werden. Von daher sollte das Bauvorhaben nach heutigem Kenntnisstand bei Einhaltung der Bahngrenze + 10 m unbebaute Fläche nicht im Konflikt mit dem Projekt S4 stehen.

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.

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.

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.

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 und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

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

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

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr

sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Transparenz in HH