



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

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

GZ.: W/WBZ/08992/2016
Hamburg, den 1. Dezember 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 11 Eigentumswohnungen und Verbrauchermarkt

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 ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

- 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 zwei Mehrfamilienhäusern und einem Verbrauchermarkt mit 800 m² Nettogeschossfläche nicht genehmigungsfähig.

Die bebaute Fläche von 4,1/10 durch die Hauptanlagen ist zu groß.

Bezüglich der Gebäudehöhen wäre Haus A mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss genehmigungsfähig, Haus B mit drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss.

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

Das Staffelgeschoss für Haus A mit begrüntem Flachdach ist genehmigungsfähig. Haus B ist ohne Staffelgeschoss, jedoch ebenfalls mit begrüntem Flachdach, genehmigungsfähig. Weitere Flachdächer wären ebenfalls mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Abweichen von der im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie durch Haus B um ca. 13 m

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

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

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

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

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

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 4.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 1,1/10 auf 4,1/10 durch Hauptanlagen

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 4.4. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 4,5/10 um 2,5/10 auf 7/10 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

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