



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02439/2017

Hamburg, den 2. Februar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.07.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

120-002
00111 in der Gemarkung: Borgfelde

Neubau Gesundheitszentrum mit Strahlentherapie, Dialysezentrum, Pathologie sowie Labormedizin

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).



Öffnungszeiten:
Mo, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09.00 bis 15.00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Hamm Nord

mit den Festsetzungen: unwirksame Festsetzung "Stiftsbauten, Beurteilung nach § 34 BauGB

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- Städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB „Oberes Borgfelde“ (Aufstellungsbeschluss)

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 1	Lage-und Höhenplan vom 26.06.17
0 / 2	Grundriss Lage und Höhenplan
0 / 3	Lageplan Variante A , 1:500
0 / 4	Lageplan Variante A, 1:1000
0 / 6	Visualisierung Variante A , 1.1000
0 / 7	Grundriss / Untergeschoss Variante A, 1:250
0 / 8	Grundriss /2. Untergeschoss Variante A., 1:250
0 / 9	Schnitt A-A Variante A, 1:500
0 / 10	Schnitt A-A Variante A
0 / 11	Schnitt B-B Variante A
0 / 18	Betriebsbeschreibung
0 / 19	Flächenberechnung Variante A
0 / 34	Baumbestandsplan
0 / 38	Lageplan / Darstellung der Zufahrten, M 1:500
0 / 41	Schallschutzgutachten - Stand 20.12.2017

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1 zu Grundrissvariante A: Geschossigkeit**
Ist die Bebauung entsprechend der beiliegenden Planungsdarstellung zur Variante A in dieser Geschossigkeit und Höhenentwicklung zulässig?

Antwort:

Zulässigkeit des Vorhabens:

Die Festsetzung "Stiftsbauten" des Baustufenplans Hamm Nord ist unwirksam. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im Geltungsbereich einer solchen funktionslos gewordenen Festsetzung nach § 34 BauGB.

Das beantragte Vorhaben befindet sich außerdem im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB "Oberes Borgfelde" (Backsteinverordnung).

Das Bauvorhaben in Form von Variante A ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Bedingungen

- Die Hauptfirsthöhe des Marienkrankenhauses darf nicht überschritten werden.

- Die Obergeschosse sind ab dem 4.Obergeschoss zu allen Seiten zurückzustaffeln, um das Gebäude stadtgestalterisch noch besser in die Umgebung einzupassen und das Gebäudevolumen in diesem Bereich zurückzunehmen.
- Das Gebäude ist außerdem mit einem Gründach zu versehen.
- Die an der Alfredstraße befindliche Arkade ist ein architektonisches Detail, welches der Backsteinoptik z.B. durch eine vorgeblendete Klinkerfassade mit Blindfenstern angepasst werden soll. Hier ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen ein Gespräch mit der Backsteinkoordinatorin des Bezirks Hamburg-Mitte zu führen (siehe auch Frage 8)
- Die Tiefgarageneinfahrt ist aus Gründen des Lärmschutzes ein zu hausen (siehe auch Ziffer 3)

- Bahnrechtliche Belange – Auflagen:

Auflagen des Eisenbahnbundesamtes (EBA):

- Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Bauausführung.
- Beim Einsatz von Kranen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlagen außerhalb der Sperrpausen auszuschließen.
- Gehölzer und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs 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.
- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

Auflagen der Deutschen Bahn AG:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs an der mittelbar angrenzenden Strecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Der Antragsteller hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Grundstückes, auch während der Planung- und Durchführungsphase der Baumaßnahme, keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u. a. Blendwirkung, Signalsicht bzw. Signalverwechslung).

- 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. Der DB Netz AG ist ein Baustelleneinrichtungsplan mit Kranstandorten vorzulegen, um über die Erfordernis des Abschluss einer Baudurchführungsvereinbarung sowie Krananweisung zu entscheiden, die mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Ansprechpartnerin:

DB Netz AG, Produktionsplanung und –steuerung, Leonie Ott, Email: leonie.ott@deutschebahn.com, Rufnummer: 040 3918-50534.

- 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.
- 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 3,50 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.

- Für das eigene Grundstück ist eine Garten bzw. Landschaftsplanung durch den Antragsteller zu erstellen um spätere Konflikte bezüglich der Schutzabstände zur Oberleitung und des Bewuchses am Bahndamm zu verhindern. Das Betreten von Bahngelände und der regelmäßige Vegetationsrückschnitt des Baumbestands auf dem Grundstück von der Bahndammseite aus, wenn erforderlich, erfordert eine Einweisung durch den Netzbezirksleiter und den Abschluss eines Gestattungsvertrages.

Ansprechpartner:

DB Netz AG, Matthias Woldt, E-Mail matthias.woldt@deutschebahn.com, Mobil 0160 97441534.

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

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

- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich

der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises (Monitoring) erfolgen. Ggf. ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich. Die Planung/ Aus-bildung der Baugrube ist mit der DB Netz AG abzustimmen.

Ansprechpartner:

DB Netz AG, Konstruktiver Ingenieurbau, Theodor Lang, E-Mail theodor.lang@deutschebahn.com, Mobil 0160 97441001.

- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, 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.

2. Frage 2: Geschossigkeit Variante B
Ist die Bebauung entsprechend der beiliegenden Planungsdarstellung zur Variante B in dieser Geschossigkeit (7 Vollgeschosse) und Höhenentwicklung zulässig?

Antwort:

Die Beurteilung nach § 34 BauGB hat ergeben, dass sich das Gebäude auf Grund der Höhenentwicklung nicht in die nähere Umgebung einfügt.
Diese Variante wird abgelehnt.

3. Frage 3: Beide Varianten - Nutzungseinschränkungen
Ergeben sich aus der beiliegenden Betriebsbeschreibung mögliche Auflagen, die die darin beschriebene und geplante Nutzung einschränken könnten?

Antwort:

Das Vorhaben belastet mit dem 7-Tagesbetrieb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das Umfeld, unter bestimmten Bedingungen ist das Vorhaben jedoch genehmigungsfähig:

- Die in der Lärmschutztechnischen Untersuchung v. dem Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Projektnr. 1706126, v. 20.12.2017 unter Ziffer 5 und im Fazit genannten baulichen Maßnahmen zur Lärminderung, wie z.B. die Einhausung der Tiefgaragenrampe, sind zwingend zu berücksichtigen und umzusetzen, um die Lärm- Grenzwertüberschreitungen im Nachtzeitraum, verursacht durch den Fahrzeugverkehr auf der Tiefgaragenrampe, zu verhindern.

- Ob mit weiteren Einschränkungen zu rechnen ist, kann erst im Hauptgenehmigungsverfahren geklärt werden.

4. Frage 4: Beide Varianten

Ist die Ausbildung der dargestellten Überfahrten genehmigungsfähig? Welche möglichen Auflagen ergeben sich aus der dann erforderlichen Fällung des städtischen Baumes sowie der erforderlichen Umplatzierung der Altglascontainer?

Antwort:

- Eine Erlaubnis nach § 18 HWG für eine Überfahrt in der Hinrichsenstraße zur Anbindung der geplanten Tiefgarage kann unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt werden. Die Tiefgaragenzufahrt ist so umzuplanen, dass die Bäume mit den Nr. 3-6 auf dem Grundstück erhalten bleiben können. Die Größe und Ausgestaltung der neuen Überfahrt wird im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO abschließend geprüft und verbindlich festgelegt.
- Die Erteilung einer Erlaubnis nach § 18 HWG für die im Bereich der vorhandenen Altglascontainer geplante Überfahrt (KTW- Zufahrt) kann unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass die Herstellung dieser Überfahrt aus Sicht des Baumschutzes (Straßenbäume) möglich ist. Die Größe und Ausgestaltung der neuen Überfahrt wird im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO abschließend geprüft und verbindlich festgelegt.
- Die Erteilung einer Erlaubnis nach § 18 HWG für die in der Alfredstraße geplante Überfahrt kann nur unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass der Fällung des vorhandenen Straßenbaums zugestimmt wird. Die Größe und Ausgestaltung der neuen Überfahrt würde dann ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO abschließend geprüft und verbindlich festgelegt werden.
- Grundsätzlich gilt, dass der Straßenbaumbestand zu erhalten ist und ggfs. notwendige Zufahrten im Bereich von Baumlücken herzustellen sind.
- Zur Abstimmung der Verlegung der vorhandenen Altglascontainer muss sich der Antragsteller an das zuständige Straßenbaurevier wenden.
- Am Grundstück vorhandene, künftig nicht mehr benötigte Überfahrten oder deren Bestandteile werden im Rahmen der Herstellung der neuen Überfahrt(en) auf Kosten des Bauherrn zurückgebaut.

**5. Frage 5: Sind für die zu fällenden Bäume 6, 7,8 und 9 Ersatzpflanzungen herzustellen oder Ersatzleistungen zu leisten?
Wenn ja, in welcher Form / Höhe?**

Antwort:

Einer vorzeitigen Rodung von Bäumen und Gebüsch ohne Vorliegen einer Abbruch- oder Baugenehmigung wird nicht zugestimmt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist abzuklären, welche Rodungsarbeiten zwingend erforderlich sind und inwieweit hierfür Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

Die Bäume mit den Nr. 3 – 6 sowie Nr. 10 sind auf jeden Fall zu erhalten. Das gleiche gilt für den Weißdornriegel an der nördlichen Bahnböschung.

Die Notwendigkeit zur Fällung eines Straßenbaums an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist aus den eingereichten Unterlagen nicht eindeutig zu erkennen.

Grundsätzlich gilt zunächst, dass der Straßenbaumbestand zu erhalten ist und ggf. notwendige Zufahrten möglichst im Bereich von Baumlücken herzustellen sind.

Die Erhaltung der Bäume setzt voraus, dass keine Bautätigkeiten (wie z.B. das Aufstellen von Baugerüsten, Abgrabungen, Materiallagerungen) im Kronentraufbereich stattfinden dürfen und dass dieser durch einen Bauzaun abgegrenzt und geschützt wird. Diese gilt auch für den teilweise recht dicht an das geplante Gebäude heranreichenden Baumbestand.

In Bezug auf die Straßenbäume wird davon ausgegangen, dass keine Feuerwehraufstellflächen zwischen bzw. im Bereich der Bäume notwendig sind und insofern keine Beeinträchtigung des Baumbestands (auch langfristig) zu erwarten ist.

6. Frage 6: Stellplätze

Kann für den Flächenanteil des Marienkrankenhauses eine Minderung der herzustellenden Stellplätze gem. FA 1/2013 - ABH 2.4.2 Jobticket erfolgen?

Antwort:

Die Fachanweisung 1/2013 - Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze ist einzuhalten.

Zur Anerkennung der Bedarfsminderung der Stellplätze für Mitarbeiter durch das Jobticket müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden, erst dann kann eine Prüfung vorgenommen werden (siehe Ziffer 2.4 der o.g. Fachanweisung).

Da die Nachweise nicht Bestandteil dieses Antrags sind, bleibt die Prüfung dem Hauptgenehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Frage 7: Abbruch / Erdarbeiten

Kann in der Arbeitsvorbereitung das Grundstück schon vor dem Bauantrag bereinigt werden? Wäre es in diesem Zuge auch schon möglich, den Abbruch des Gebäudes vor der Baugenehmigung auszuführen?

Antwort:

Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist genehmigungspflichtig und kann erst nach Einreichung des entsprechenden Abbruchartrags und erfolgter Prüfung, ab Erteilung der Abbruchgenehmigung, erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt muss die Baugenehmigung für den Neubau (gesondertes Verfahren) noch nicht erteilt sein.

8. Frage 8: Gestaltung

Kann in Annäherung an die an- und umliegenden Bauten, aber als Zeichen hochwertiger Architektur, ein Materialmix (z.B. Glas, Putz, Klinker) erfolgen?

Antwort:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1, Nr. 1 BauGB "Oberes Borgfelde" (Backsteinverordnung). Mit dieser Erhaltungsverordnung werden u.a. besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung gestellt:

Die Fassade des Gebäudes ist in Backstein herzustellen und vor Stellung des Bauantrags mit der zuständigen Backsteinkoordinatorin abzustimmen. Es ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück ein entsprechender Grünflächenanteil in Form eines Vorgartens mit Erhaltung vorhandenen Baumbestands vorzuweisen ist.

9. Frage 9: GRZ

Kann das Grundstück mit einer GRZ von 0,8 bebaut werden?

Antwort:

Die GRZ ist hier nicht ausschlaggebend sondern die tatsächlich bebaute Fläche. Das Vorhaben (Variante A) ist nach § 34 BauGB städtebaulich vertretbar. (siehe Frage 1)

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse