



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Lokstedt

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail Baupruefung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E/WBZ2/00413/2014
Hamburg, den 25. November 2014

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
vom 06.02.2014
07.02.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

318-137
04090 und 355 teilweise in der Gemarkung: Lokstedt

Die Flurstücke 4180, 4181, und 380 sind von dem bestehenden Betrieb überbaut

Errichtung eines 3-gesch. Gebäudes mit Staffel für die Produktion, Lagerung und Verwaltung für Produkte der Umweltmesstechnik, Immissionstechnik und Feuerungstechnik

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).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

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

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen
mit den Festsetzungen: W2o, b.F.= 3/10 ;M1o, b.F.=2/10
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- der Teilbebauungsplan 5

die beigelegten Vorlagen Nummer 58/2, 58/5, 58/6

Beantwortung der Einzelfragen

1. Kann auf Grundlage des anliegenden Planungskonzeptes hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, insbesondere für die Herstellung eines Staffelgeschosses für Büronutzung auf den 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 (GFZ= 1,32) auf dem Grundstück Kol-laustraße 105

Ja, unter Einhaltung der unten genannten Auflagen und Hinweise

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 auf 3 Vollgeschosse mit Staffel für das Betriebsgebäude im M1o-Gebiet

Begründung /Bedingung

die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, wenn die Auflagen und Hinweise dieses Vorbescheids eingehalten bzw. befolgt werden.

- 2.2. für das Überschreiten der zulässigen überbaubaren Fläche von 2,6/10 im Mittel auf 4,2/10

Begründung

über diese Abweichung wurde bereits im Vorbescheid vom 16.12.2011 und Genehmigung vom 20.06.2012 entschieden.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar

Hinweis auf andere Vorschriften

3. Mit dem Bauantrag ist ein Brandschutzkonzept für das Vorhaben einzureichen. Unter anderem muss das geplante Gebäude mit dem Leiterwagen der Feuerwehr an-leiterbar sein.
4. Das Fällen der 3 Bäume im Baubereich wird in Aussicht gestellt. Als Ersatz müssen mindestens drei Bäume, 3x verpflanzt, Stammumfang 25 cm auf dem Firmengelände gepflanzt werden. Der Fällantrag ist mit einem Freiflächenplan (mit Ersatzpflanzung) mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
5. Die Abstandsflächen gem. § 6 HBauO müssen von dem natürlichen Gelände aus eingehalten werden.
6. Die betroffenen Flurstücke müssen zusammengelegt werden oder auf einem Grundbuchblatt sein. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
7. Das Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss. § 2 Abs.6 HBauO ist einzuhalten.

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage – Altlastenspezifische Hinweise, Seite 4
Anlage – Auflagen und Hinweise zum Hochwasserschutz, Seite 5
Anlage - Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn, Seite 6 und 7
Anlage – Auflagen und Hinweise des Eisenbahnbundesamtes, Seite 8
Anlage – Auflagen und Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen, Seite 9
Anlage – Auflagen und Hinweise zur Oberflächenentwässerung in die Kollau, Seite 10

Anlage zum Vorbescheid

ATLASTENSPEZIFISCHE HINWEISE

(zuständige Dienststelle Verbraucherschutzamt Eimsbüttel –Abteilung für Umweltschutz-, Tel.: 040/42801-3367 /2963, FAX: 42790-3362)

Sachstand

Das Flurstück 4090 wird im Altlastenhinweiskataster als Fläche unter der Nummer 6242-037/00 geführt. Nach den Ergebnissen einer Historischen Erkundung in 2003 wird das Grundstück seit 1941 durch Firmen aus dem Bereich Maschinen-/Apparatebau gewerblich genutzt. Zwischen 1965 und 1974 befand sich außerdem eine Eigenverbrauchertankstelle vor Ort.

Zur Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden 2004 drei Bohrungen/SHW (Sondierungen mit horizontaler Wasserprobennahme) im Süden bis Südosten des Grundstücks (Abstrom) durchgeführt und die entnommenen Wasserproben auf LHKW, BTXE, MKW und Cyanide untersucht. Die Untersuchungsergebnisse ergaben für die untersuchten Parameter keine Hinweise auf nennenswerte Schadstoffbelastungen, so dass aus Sicht des Wirkungspfad Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf bestand.

Hinweise:

1. Schadstoffuntersuchungen des Bodens liegen nicht vor. Im Vorfeld von Bauarbeiten ist die Durchführung von Bodenuntersuchungen zu empfehlen. Grundsätzlich ist mit Mehrkosten für die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs zu rechnen.
2. Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (24.02.2012) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006 siehe auch Hinweise im Internet unter www.abfall.hamburg.de, Stichwort: "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg"). Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (z.B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 in der geltenden Fassung zu beachten
3. Sollten während der Bodenuntersuchungen oder Baumaßnahme Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung, Konsistenz, austretende Flüssigkeiten) im Untergrund oder im Bodenaushub festgestellt werden, ist während der Dienstzeiten das FA Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (s.o.) und außerhalb der Dienstzeiten das Referat Schadensmanagement der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Tel. Nr.: 42840-2300) oder die jeweils nächstgelegene Polizei- und Feuerwehrdienststelle unverzüglich zu benachrichtigen (§1 HambBodSchG).

Anlage zum Vorbescheid

Auflagen und Hinweise zum Hochwasserschutz

1. Zur Prüfung vorgelegt wurde der Bericht „Prüfung zu Belangen des Hochwasserschutzes im Rahmen des Vorbescheidantrags zu dem Vorhaben auf dem Grundstück Kollaustraße 105“, verfasst von Neumann, Beratende Ingenieure GmbH, Plan 5, 20095 Hamburg, vom 26.05.2014.
2. Nachfolgend werden die 4 Genehmigungsvoraussetzungen des § 78 Abs.3 für diesen Einzelfall bewertet und zwar:
 - a. Durch Vergleichsrechnung wird der Verlust an Retentionsraum von ca. 27 m³ bestätigt. Es wird ein zeitgleicher Ausgleich in gleicher Höhe auf dem Grundstück bzw. in naher Umgebung in Abstimmung mit dem Bezirksamt gefordert. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.
 - b. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden durch das geplante Bauvorhaben nicht nachteilig verändert. Der Eingriff ist so gering, dass die Auswirkungen innerhalb der Genauigkeitsgrenzen des Wasserspiegellinienmodells liegen.
 - c. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.
 - d. Das Bauvorhaben ist statisch und konstruktiv so auszuführen, dass es beim Wasserstand des HQ 100 unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages hochwasserfrei bleibt.
3. Mit den genannten Auflagen sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.3 WHG gegeben.

Im Genehmigungsverfahren sind die Nachweise und Vorlagen allein für den Hochwasserschutz 4-fach einzureichen.

Anlage zum Bescheid

Auflagen und Hinweise
der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Nord,
Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg

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.

Jede Annäherung an die Spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage/ Gleichstromschiene ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Schutzabstände zu Spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage/ Gleichstromschiene sind nach DIN 57 105 Teil 1 /VDE 0105 Teil 1 Pkt.11 sowie nach Geschäftsbereichsrichtlinie 997.0204 der DB AG einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation durch Personen selbst, durch Baumaschinen, bzw. durch von Personen bewegte Gegenstände (z.B. Gerüststangen, Leitern etc.) unterschritten werden.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Ableitung von Oberflächen- und Abwässern auf Bahngelände sowie sonstige Inanspruchnahme von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Weitere Maßnahmen nach dem Lärmsanierungsprogramm des Bundes an Schienenwegen des Bundes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass über die bestehenden Lärmschutzwände hinaus, keine weiteren Lärmschutzbauwerke errichtet werden. Somit ist auch künftig der neu zu bebauende Abschnitt von Bahn-km 4,719 - Bahn-km 5,000 bahnlinks ohne Lärmschutzbauwerke (Flurstücke 355, 383, 4090 und 4181).

Entsprechend vorgelegter Planung ist eine Tiefgarage vorgesehen. Bei der Gestaltung der Baugrube einschließlich der dazugehörigen Entwässerung darf die Standsicherheit des Bahndamms zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden.

Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) ist das Überschwenken des Bahngeländes mit oder ohne Last am Haken **grundsätzlich untersagt**. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann.

Ausnahmen sind möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung des zuständigen Netzbezirks.

Der Antragsteller hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Grundstückes 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).

Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme ist die Bahnrichtlinie 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu berücksichtigen. Zu bestellen bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
5509

Tel. 0721 938-5965, Fax 0721 938-

Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter – Kundenservice
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Anlage zum Bescheid

Auflagen und Hinweise des Eisenbahn Bundesamt

Eine eisenbahntechnische Prüfung hat nicht stattgefunden. Es wird auf die Eigenverantwortung der DB Netz AG als Eisenbahninfrastrukturbetreiberin für die Gewährleistung eines sicheren Bahnbetriebes verwiesen (§ 4 Allgemeines Eisenbahngesetz).

Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Errichtung des Gebäudes.

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.

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

Anlage zum Bescheid

Auflagen und Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen

die Gefahrenerkundung/ Luftbildauswertung anhand historischer Aufnahmen der Alliierten aus dem II. Weltkrieg ergab, dass auf den im anliegenden Lageplan rot dargestellten Flächen der Verdacht auf Bombenblindgänger besteht. Der Bombenblindgängerverdacht beruht auf einem registrierten Verdachtspunkt. Die zugehörigen Koordinaten sind angegeben.

Auf orange dargestellten Flächen besteht Kampfmittelverdacht aufgrund einer angemessenen Anomalie. Orange schraffierte Flächen gelten als Verdachtsfläche als Folge von Sondierungsergebnissen.

Allgemeine Bombenblindgängerverdachtsflächen wie z.B. Trümmerflächen, nicht abgesuchte Wasserflächen oder nicht auswertbare stark bombardierte Flächen sind rot schraffiert abgebildet.

Bombenkrater sind auf dem Lageplan mit roter Kreuzschraffur versehen.

Sollte es Bürgerhinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg geben, werden diese Flächen mit gezahntem Umring dargestellt.

Die genannten Sachverhalte werden gemäß § 1 (4) KampfmittelVO (Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel) als Verdachtsflächen eingestuft und nach § 12 HmbVermG (Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen) wird die Belastung „Bombenblindgängerverdacht“ im ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) eingetragen.

Nach § 5 KampfmittelVO ist der Eigentümer verpflichtet bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Flächen zu beauftragen.

Die Verdachtsflächen sind dabei nach Maßgabe der TA- KRD Hamburg 2013 zu untersuchen.

Bei Auftragserteilung ist dem Unternehmen eine Kopie dieser Stellungnahme inklusive des Lageplans auszuhändigen.

Eine Liste der geeigneten Unternehmen liegt dem Vorbescheides bei.

Auf den im Lageplan ggf. grün abgebildeten Flächen liegt kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger und/oder vergrabene Kampfmittel vor.

Diese Stellungnahme gilt nur für die auf dem anliegenden Plan farblich dargestellten Flächen.

Im Rahmen eines Rückbaus dürfen alle baulichen Anlagen und Versorgungsleitungen entfernt werden, die nach dem II. Weltkrieg in offener Bauweise errichtet oder in den Boden eingebracht wurden. Ausgeschlossen sind dabei Eingriffe in den Baugrund, die über den ursprünglichen Eingriff in den Baugrund hinausgehen.

Bauliche Anlagen nach der HBauO, die vor dem II. Weltkrieg errichtet und im Zuge des Krieges nicht zerstört oder beschädigt wurden, können ohne vorherige Kampfmittelerkundung zurückgebaut werden. Hier dürfen ebenfalls keine Erdarbeiten über den ursprünglichen Eingriff in den Baugrund hinaus durchgeführt werden. Diese Stellungnahme gilt nur für das von Ihnen geplante und angefragte Vorhaben.

Anlagen:

Lageplan vom 17.04.2014 von BIS/F046,
Unternehmerliste für Sondierungen

Anlage zum Bescheid

Auflagen und Hinweise zur Oberflächenentwässerung in die Kollau
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
E/MR 23 Wasserwirtschaft
Tel.: 42801 2404

Oberflächenentwässerung:

Zu beachten ist, dass aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen durch den Anbau keine Erhöhung der Einleitmenge von Oberflächenwasser in die Kollau erfolgen darf. Die geplante Grundstücksentwässerung ist mit dem Nachweis einzureichen, wie das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden soll (Bemessung von Rückhalteeinrichtungen mit Überflutungsnachweis). Die zulässige Einleitmenge in die Kollau ist mit der hier oben genannten, zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Bestehende Verrohrung auf dem Grundstück:

Auf dem Grundstück verläuft die Entwässerungsleitung der Wohnbebauung Kollaustraße 107-113 d. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig, bzw. ist die schriftliche Zustimmung des Leitungsinhabers einzuholen. Abzustimmen sind auch ggf. notwendige bauliche Schutzvorrichtungen für die Rohrleitung und die dauerhafte Sicherstellung, dass die Leitung auch künftig regelmäßig gewartet und instand gesetzt werden kann.

Alle Anträge sind in 3-facher Ausfertigung mit den zugehörigen Plänen und Berechnungen gesondert bei der Wasserbehörde einzureichen.

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse