



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/10341/2017
Hamburg, den 18. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.08.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

513-054
1539 in der Gemarkung: Tonndorf

Errichtung eines Logistikzentrums (Büros und Lagerhalle)

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 Tonndorf-Jenfeld

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Industriegebiet
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

62 / 10 Lageplan Version 2

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist für das Flurstück 1539 die Baunutzungsverordnung von 1990, insbesondere § 16 (Maß der baulichen Nutzung), sowie § 17 (Obergrenze für die bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) anwendbar? GI-Gebiet: GRZ = 0,8; GFZ = 2,4; BMZ = 10,0?**

Nein, die BauNVO von 1990 ist nicht anwendbar. Es gilt die Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 08.06.1938. Danach ist das Vorhaben nach dem Maß und der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig. Die Feuerwehrezufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Febr. 2007) herzustellen.

Die Belange des Eisenbahnbundesamtes und der Deutschen Bahn sind im Bauantragsverfahren mit den Beteiligten abzustimmen– insbesondere im Hinblick auf die vorliegenden (z.T. negativen) Stellungnahmen. Nachweise über die Abstimmungen sind ggf. dem Antrag beizufügen.

Desweiteren sind die Belange der jüdischen Gemeinde (Nachbarflurstücke 1954 und 1540) im Hinblick auf die Begräbnisstätten zu berücksichtigen. Eine Aufwertung der Fläche z.B. mit Gedenktafel ist begrüßenswert. Nachweise über die Abstimmungen sind ggf. dem Antrag beizufügen.

2. **Ist eine Gebäudehöhe von bis zu 21,0 m über 0,00 NN wie im benachbarten Bebauungsplan Jenfeld 24, möglich?**

Ja, der geplante Gebäudehöhe von 21,0 m über NN wird zugestimmt.

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

Der Bescheid weist auch auf die nachfolgenden Belange hin:

- Anlage - bauordnungsrechtliche Hinweise zur Verkehrssicherheit des Eisenbahnverkehrs
- Anlage - bodenschutzrechtliche Hinweise
- Anlage - bundesbahnrechtliche Hinweise
- Anlage - denkmalschutzrechtliche Hinweise

Weitere Anlagen

- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Verkehrssicherheit

1. Das von der Stadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein geplante Projekt Ausbau der S 4 (Ost) Hamburg - Bad Oldesloe grenzt unmittelbar an das Flurstück der Bauvoranfrage.
Die DB Netz AG hat bereits mit dem Vorhabenträger des Logistikzentrums Gespräche geführt und ihm die Planung der S-Bahn zur Verfügung gestellt. Trotzdem weist die dargelegte Bauvoranfrage einen Konflikt zur geplanten Trasse der S4 auf. Im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt ist der Bau einer Lärmschutzwand (siehe Anlage) geplant. Hierzu ist entsprechender Grunderwerb auf den Flurstücken 1540 und 1539 vorgesehen (ebenfalls Anlage).

Auflagen und Hinweise:

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.
9. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. In unmittelbarer Nähe der 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
Medien- und Kommunikationsdienste 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.

14. 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.

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

BODENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE Altlasten

Zuständige Stelle

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt und Energie
Schadensfälle Boden / Wasser
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel.: 040 428 40 2829

E-Mail: altlasthinweiskataster@bue.hamburg.de

15. Die Fläche 7238-014/00 wird im Altlastenhinweiskataster als teilweise dekontaminiert und altlastverdächtig geführt. Der Fall wurde 1998 nach einer Bodenluftsanierung abgeschlossen. Die Grenzwerte für leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden noch leicht überschritten, die Effizienz der Sanierung war jedoch ausschlaggebend für die Beendigung der Maßnahme. Mit anderen Worten, mit der angewandten Methode wurde bei hohem Aufwand kein Austrag mehr erreicht.

Es ist nicht völlig ausgeschlossen aber sehr unwahrscheinlich, noch Restbelastungen zu finden.

Anlage zum Bescheid

BUNDESBAHNRECHTLICHE BEDENKEN und HINWEISE

Zuständige Stelle

Eisenbahn-Bundesamt
Pestalozzistraße 1
19053 Schwerin

16. Gegen das Bauvorhaben bestehen aus planungsrechtlicher Sicht Bedenken. Seit dem 29.09.2017 ist beim Eisenbahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) mit dem Titel „Neubau S-Bahnlinie S4 (Ost) Hamburg – Bad Oldesloe (PA“) – Lütgensallee – Landesgrenze zur Hansestadt Hamburg“ anhängig. Nach den vorgelegten Planunterlagen werden u.a. auch die Flurstücke 1539 und 1540 vom Vorhaben selbst dauerhaft, bzw. in der Bauphase vorübergehend, beansprucht werden. Die Errichtung eines Logistikzentrums gemäß Antragsunterlage kollidiert mit der Eisenbahnfachplanung.

Anlage zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE Bodendenkmal

Zuständige Stelle

Bodendenkmalpflege FHH
Archäologisches Museum Hamburg
Stadtmuseum Harburg/Helms-Museum

Museumsplatz 2
21073 Hamburg
040 4 2871 3690

www.amh.de

17. Für die geplante Errichtung eines Logistikzentrums auf dem Grundstück mit der Belegenheit Jenfelder Straße 63 wird eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 1540 in Anspruch genommen. Auf dem Grundstück 1540 befand sich ein heute oberirdisch nicht mehr erhaltenes bronzezeitliches Hügelgrab, das zu einer Gruppe von drei Hügelgräbern nördlich der Bahnlinie auf dem Grundstück mit der Belegenheit Jenfelder Straße 30 gehörte. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Überreste des Hügelgrabes im Boden erhalten haben. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Umfeld des Hügelgrabes jüngere Gräber in Form von Urnengräbern befinden. Die von der Neubebauung betroffene Teilfläche des Flurstücks 1540 ist von daher als Archäologische Vorbehaltsfläche einzustufen. Archäologische Überreste sind nach § 4 Abs. 1 und 5 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt. Bauvorhaben bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Hamburger Denkmalschutzgesetz, die unter folgenden Auflagen erteilt wird:
1. Auf der von der Errichtung des Logistikzentrums betroffenen Teilfläche des Flurstücks 1540 ist im Vorfeld des Neubaus eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen.
 2. Mit der Durchführung der archäologischen Voruntersuchung hat der Vorhabenträger eine archäologische Grabungsfirma zu beauftragen.
 3. Im Zuge der archäologischen Voruntersuchung ist der Oberboden bis auf die Oberkante des gewachsenen Bodens mittels eines Baggers mit gerader Grabenschaufel sauber abzuziehen.
 4. Dabei entdeckte archäologische Überreste sind im Anschluss fachgerecht auszugraben und zu bergen.
 5. Die Kosten der archäologischen Voruntersuchung und die Ausgrabungskosten entdeckter archäologischer Überreste trägt nach § 7 Abs. 5 Hamburger Denkmalschutzgesetz im Rahmen des Zumutbaren der Vorhabenträger.
 6. Erst nach Freigabe der genannten Teilfläche des Flurstücks 1540 durch das Archäologische Museum Hamburg darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.
 7. Die Durchführungsbestimmungen zur archäologischen Voruntersuchung sind vertraglich zwischen dem Vorhabenträger, der beauftragten Grabungsfirma und dem Archäologischen Museum Hamburg zu vereinbaren.

Anlage zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE Friedhof

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien
Denkmalschutzamt
2. Obergeschoss, Raum 2.20
Große Bleichen 30
20354 Hamburg

E-Mail: denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de
Telefon: +49 (0)40 42824 723
E-Fax: +49 (0)40 4279 24 940

18. Das Denkmalschutzamt hat keine Bedenken gegen die Planungen, es liegt keine wesentliche Beeinträchtigung des Friedhofs vor. Die jüdische Gemeinde sollte zum Bauvorhaben befragt werden.

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: 1 Vollgeschoss