



Deutsche Bahn AG ° DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44 ° 20097 Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht II
CR.R 32
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com

10.06.2025

Ihr Schreiben / E-Mail vom 23.05.2025 und 27.05.2025

S-Bahnstrecke 1271 Hamburg Hbf – HH-Neugraben

**Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“
Versendung zur Kenntnisnahme und erneute Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen, bedankt sich für die erneute Beteiligung an dem Verfahren und übersendet Ihnen hiermit folgende Konzernstellungnahme der Träger öffentlicher Belange.

Nach erneuter DB-interner Beteiligung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen, um Beachtung und Einhaltung nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise gebeten.

Hinsichtlich des Plangebiets ist die o.a. S-Bahnstrecke mit dem Eisenbahnviadukt zu berücksichtigen. Insofern ist die Einhaltung von Sicherheitsabständen für einen sicheren Bahnbetrieb zwingend erforderlich.

Sollen Gebäude neben dem Brückenbauwerk errichtet werden, so müssen sie von der nächstgelegenen Gleisachse einen Abstand von 5 m bzw. 2,50 m vom Brückenbauwerk einhalten. Gebäude unterhalb des Brückenbauwerks dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m unter der Unterkante des Brückentragwerks errichtet werden, siehe nachfolgende Grundbuchauszüge:

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markkotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Auszug aus dem Grundbuch von St. Georg Süd Band 44 Blatt 1774:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 1743 hat alles zu unterlassen, was die Sicht auf die Außenflächen des Brückenbauwerks und die Pfeiler einschränken könnte; er hat den Zugang zu dem Grundstücksteil über sein Grundstück zu dulden.

Auszug aus dem Grundbuch von St. Georg, Blatt 1922:

Auf die Nutzungsbeschränkung für das Flurstück 1532 wird ebenfalls hingewiesen.

DB InfraGO AG fordert jedoch einen Abstand vom 3 m für die Inspektion und Instandhaltung.

Gebäude unterhalb des Brückenbauwerks müssen für Inspektionen und Instandhaltung mit Dächern ausgerüstet sein, auf denen DB InfraGO AG mit Hubsteigern und Geräten arbeiten können.

In dem Zusammenhang wird auf das Allgemeines Eisenbahngesetz hingewiesen:

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 darf nicht dazu führen, dass

- die Erneuerung, Unterhaltung und Instandhaltung von Bahnbetriebsanlagen erschwert oder gar in Frage gestellt wird;
- der Betrieb der Eisenbahninfrastrukturanlagen beschränkt oder erschwert wird;
- der auf den Eisenbahninfrastrukturanlagen erfolgende bzw. möglicherweise in der Zukunft erfolgende Eisenbahnverkehr beschränkt oder erschwert wird;
- Etwaige Maßnahmen anderer Beteiligter dürfen im Falle der Betroffenheit von Bahnanlagen nicht ohne vorherige Zustimmung der DB AG durchgeführt werden. Eine Beeinträchtigung von Bahnanlagen darf aus Sicherheitsgründen nicht erfolgen und muss zwingend ausgeschlossen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erneuerung des gesamten Brückenbauwerks in ca. 50 Jahren erforderlich sein wird.

Weitere Auflagen und Hinweise zur Beachtung und Einhaltung bei Bauarbeiten:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verfahren ist ein Beweissicherungsverfahren zu führen.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen. Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die



Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

- Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist der Abschluss einer Baudurchführungsvereinbarung (BDV) und die Beauftragung eines Bauüberwacher Bahn (BÜB) erforderlich. Bitte wenden Sie sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn an DB InfraGO AG anfragen.extern.pus.hamburg@deutschebahn.com. 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. Vor Einsatz eines Krans, mindestens 8 Wochen vorher, bittet DB InfraGO AG vorsorglich, um Vorlage eines Baustelleneinrichtungsplans mit Kranstandorten, damit über die Notwendigkeit einer zu erstellenden Krananweisung entschieden werden kann. Dazu ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Abhängig vom Standort dürfen nur Krane mit einer Schwenkbegrenzung verwendet werden. Krananweisungen.Hamburg@deutschebahn.com. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Im Zusammenhang mit den vorgenannten Auflagen wird um die Beachtung der Checkliste einschl. Vorlauffristen (Übersicht Unterlagen und Erfordernisse) gebeten.

Aus Sicht DB InfraGO AG – Bereich Telekommunikation darf es bei dem Verfahren und späterer Bauvorhaben nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen unmittelbar an der Bahn von vornherein auszuschließen.

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, hinzuweisen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.



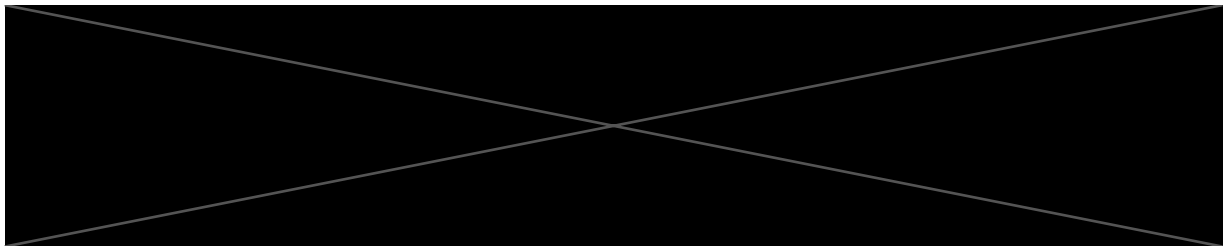
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG, DB Immobilien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Es werden sich weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

Um Aufnahme der vorgenannten Punkte und weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Bitte nutzen Sie dafür das nachfolgende Funktionspostfach: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien



Anlage

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

