



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45

E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/01342/2018
Hamburg, den 12. März 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
27.03.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

702-019
3009 in der Gemarkung: Neuland

Neubau eines Bürogebäudes für Entwicklung und Verwaltung und einer Montage- und Logistikhalle sowie 138 PKW Stellplätzen

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Schlachthofstraße an der süd-westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3009 für PKW und LKW über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht auf einer neu herzustellenden Überfahrt.

Nebenbestimmung

Bedingung:

Der Grundeigentümer (Anlieger im Sinne von § 3 HWG) ist mit der Herstellung der Überfahrt einverstanden. Der Eigentümer haftet nach § 18 HWG für die Kosten der Herstellung und der Änderungen, die infolge der Benutzung notwendig werden. Letzteres gilt insbesondere für den Fall, dass die Überfahrt durch Fahrzeuge benutzt wird, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

2. Überqueren des Gehweges mit Fahrzeugen, Herstellung einer Gehwegüberfahrt
3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
4. Anschlüsse:
E0102-HSEKANAL-91221265 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG
5. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 17207-4-SAN-LA-XXX-X-UEP200-00-V vom 27.04.2018 erteilt.
6. Genehmigung für die Einleitung von Abwasser aus gasbefeuelten Brennwertanlagen

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Harburg 66/ Neuland 22
mit den Festsetzungen: GE GRZ 0,8 GH 17
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 9	Lageplan
3 / 10	Lageplan mit Abstandsflächen
3 / 11	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 12	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 13	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 14	Grundriss / 3. Obergeschoss
3 / 15	Grundriss / 4. Obergeschoss
3 / 16	Hallengrundrisse Erdgeschoss und Zweitgeschoss mit hallenzugehörigen Büroflächen
3 / 17	Schnitte
3 / 18	Ansichten Süd - Nord
3 / 19	Ansichten Ost - Westen

3 / 21	Massen- und Flächenberechnung
3 / 22	Baubeschreibung
3 / 23	Betriebsbeschreibung
3 / 24	Stellplatznachweis
3 / 25	Ermittlung Sanitärräume
3 / 26	Planungs- und Baubeschreibung Freianlagen
3 / 27	Nachweis Abfall- / Wertstoffentsorgung
3 / 29	Freianlagenplan Schnitte A - F
3 / 31	Pflanzflächennachweis
3 / 32	Erläuterung Gehwegüberfahrt
3 / 34	Überfahrt Schleppkurven Einfahrt
3 / 35	Überfahrt Schleppkurven Ausfahrt
3 / 36	Brandschutzkonzept
3 / 37	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 38	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 39	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 40	Grundriss / 3. Obergeschoss
3 / 41	Grundriss / 4. Obergeschoss
3 / 42	Hallengrundrisse EG + Zweitgeschoss mit hallenzugehörigen Büroflächen Bürogebäude
3 / 52	Ansicht
3 / 53	Betriebsbeschreibung
3 / 54	Betriebsbeschreibung-Cafeteria
3 / 55	Baubeschreibung-Materialien-Farbgebung
3 / 57	Leitungsbestandsplan, (nur 2. Ausfertigung)
3 / 59	Bürogebäude Grundriss / 1.Obergeschoss(nur 2. Ausfertigung)
3 / 60	Bürogebäude Grundriss / 2.Obergeschoss (nur 2. Ausfertigung)
3 / 61	Bürogebäude Grundriss / 3.Obergeschoss (nur 2. Ausfertigung)
3 / 62	Bürogebäude Grundriss / 4.Obergeschoss(nur 2. Ausfertigung)
3 / 68	Berechnung / Bewertungsverfahren Regenwasser(nur 2. Ausfertigung)
3 / 70	Berechnung / Schmutzwasser (nur 2. Ausfertigung)
3 / 71	Überflutungsnachweis(nur 2. Ausfertigung)
3 / 72	Betriebsbeschreibung (nur 2. Ausfertigung)
3 / 77	Grundriss Fahrwege
3 / 78	Ansichten Fassadenreinigung
3 / 79	Fassadenreinigungskonzept
3 / 103	Lageplan wassergefährdende Stoffe
3 / 104	Tabelle wassergefährdende Stoffe
3 / 105	Lageplan Kältemittel
3 / 107	Lageplan Abfälle
3 / 108	Tabelle Abfallarten und- Mengen
3 / 109	Tabelle Wärmeerzeugungsanlagen
3 / 115	Grundriss Dachaufsicht
3 / 116	Lageplan
3 / 118	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 120	Grundriss / Dachaufsicht
3 / 122	Entwässerungsgesuch (nur 2. Ausfertigung)
3 / 124	Regenwasserschema(nur 2. Ausfertigung)
3 / 125	Lageplan
3 / 126	Berechnung Regenwasserspende(nur 2. Ausfertigung)
3 / 127	Berechnung Gewässer(nur 2. Ausfertigung)
3 / 128	Bewertung des Regenabflusses(nur 2. Ausfertigung)
3 / 129	Längsschnitt + Draufsicht mit Übersicht-LP(nur 2. Ausfertigung)
3 / 130	Regenwassereinigungsanlagen(nur 2. Ausfertigung)
3 / 131	Anlagenbeschreibung SediPipe(nur 2. Ausfertigung)
3 / 132	Erläuterungsbericht
3 / 133	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 134	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 135	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 136	Grundriss / 3. Obergeschoss
3 / 137	Grundriss / 4. Obergeschoss
3 / 138	Grundriss / Erdgeschoss / Zweitgeschoss
3 / 139	Erläuterungsbericht
3 / 140	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 146	Grundriss Dachaufsicht
3 / 147	Beschreibung Kälteanlagen
3 / 148	Beschreibung Eigenverbrauchstankstelle Remise

3 / 149	Beschreibung Abfalllager
3 / 150	Beschreibung HmbAbwG
3 / 151	Grundriss /Schnitt/ Ansicht Remise
3 / 154	Hallengebäude Grundriss EG/2.OG
3 / 155	Brandschutzbeschreibung
3 / 156	Ansicht + Schnitt
3 / 157	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 158	Grundriss / 1.Obergeschoss
3 / 159	Grundriss / 2.Obergeschoss
3 / 160	Grundriss / 3.Obergeschoss
3 / 161	Grundriss / 4.Obergeschoss
3 / 162	Nachtrag Entwässerungsgesuch
3 / 163	Sanitärtechnik Schmutzwasser
3 / 164	Lageplan - Entwässerungskonzept mit Ergänzung G&F + HFG
3 / 165	Lageplan Freianlagen
3 / 166	Übergabe Entwässerung
3 / 167	Sanitärtechnik - Grundriss Lageplan
3 / 168	Sanitärtechnik - Regenwasserschema
3 / 169	Berechnung Regenwasser
3 / 170	Bauvorlage 3-169
3 / 171	Nachtrag Entwässerungsgesuch
3 / 172	Grundriss, Schnitt, Ansicht

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 17,00 m um 5,35 m auf 22,35 m

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für Teilnutzungseinheiten vom EG - 4.OG im Bürotrakt über 400 m² ohne die Ausbildung von notwendigen Fluren (§ 34 (1) 4. HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 34 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele, Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch nach § 17 HBauO vereinbar. Durch ein übersichtliches Möblierungssystem wird die Orientierung im Raum im Fluchtfall deutlich vereinfacht.

Bedingung

Der Bürogroßraum ist mit einer flächendeckenden akustischen **Alarmierungsanlage** mit netzstrombetriebenen Rauchdetektoren auszurüsten. In Kombibüros muss die Detektierung in jedem Einzelarbeitsraum erfolgen.

- 8.2. für das Bürogebäude mit einer Ausdehnung in Ost-West Richtung von ca. 43,00 m und in Nord-Süd Richtung von ca. 75,00 m ohne Unterteilung nach 40,00 m mit Brandwänden (§ 28 (2) 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele, Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch nach § 17 HBauO vereinbar.

Bedingung

Feuerbeständige Trennwand auf allen Geschossen zwischen den Achsen D und E. Öffnungen sind feuerhemmend abzuschließen.

- 8.3. für das Industriegebäude mit einer Ausdehnung in Ost-West Richtung von ca. 105,00 m und in Nord-Süd Richtung von ca. 57,00 m ohne Unterteilung nach 40,00 m mit Brandwänden (§ 28 (2) 2 HBauO i.V.m. MIndBauRL)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 29 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele, Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch nach § 17 HBauO vereinbar.

Bedingung

Der dreigeschossige Bereich zwischen Achse 1 und 2 ist in Achse 1 feuerhemmend ohne Durchtritt von Wärmestrahlung oder Rauch von der Halle zu trennen. Die tragende Konstruktion des Cafeteria-Bürobereiches kann, obwohl der Fußboden des obersten Geschosses über 7,0 m liegt, feuerhemmend ausgeführt werden. Dafür ist der Bereich jedoch analog zur Halle ebenfalls mit einer automatischen Feuerlöschanlage auszustatten. Aus den Obergeschossen des Bürobereichs ist als erster Rettungsweg ein geradliniger Zugang zum Treppenraum in Achse A/1-2 in Form eines mind. 1,20 m breiten, möblierungsfreien Gangs, analog zu dem Erschließungssystem nach BPD 2/2009 (Bürogröbräume) zu schaffen. Weiterhin ist aus jedem Geschoss als dritter Ausgang ein Rettungsweg über die Halle zu führen.

- 8.4. für ein nicht brennbares statt feuerhemmendes Tragwerk des Industriebaus der GK 3 (§ 25 (1) 1. HBauO i.V.m. Pkt. 6.2 MIndBauRL)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 25 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele, Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nach § 17 HBauO vereinbar.

Bedingung

Die Halle ist mit einer selbsttätigen Feuerlöschanlage, wie im Brandschutznachweis Vorlage 3/36 (Seite 5) angeboten, auszustatten.

- 8.5. für die Überschreitung der Rettungsweglänge von 35 m aus dem Industriebau ins Freie (§ 33 (2) HBauO i.V.m. Pkt. 5.6.5 MIndBauRL)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 33 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele Sicherstellung der Personenrettung nach § 17 HBauO vereinbar.

Bedingung

Die Alarmierungsanlage im Industriebau muss bei Auslösen der automatischen Löschanlage mit ausgelöst werden.

- 8.6. für die Ausbildung einer Eingangshalle im Bürogebäude über 2 Geschosse mit mehr als 400 m² Grundfläche (§ 29 (4) 2. HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 29 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen unter Würdigung der Schutzziele, Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch nach § 17 HBauO vereinbar. Die Rettungswege müssen nicht zwangsläufig über die Halle geführt werden, da andere bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen. Die Feuerwehr hält die Ausdehnung der automatischen Feuerlöschanlage auf den Bereich der Halle als Kompensation für erforderlich. Aus hiesiger Sicht dient die Feuerlöschanlage dem Schutzziel Vermeidung von Entstehungsbränden und verbessert den Schutz vor Ausbreitung von Feuer und Rauch deshalb nicht. Sie ist als Kompensation auch deshalb ungeeignet, weil die Feuerwehr selber darstellt, dass die Rettungswege auch anders geführt werden können.

Aufschiebende Bedingung

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 9.1. eine **Baulast** für die flächige Ableitung des Niederschlagswassers (Kennzeichnung der Flächen in Bauvorlage 3/164 und 3/167) über das Flurstück 2979, basierend auf den gleichen Unterlagen, die dieser Genehmigung als Grundlage dienen, gebildet wurde. Über die Baulast muss sowohl die Ableitung des Bemessungsregens, als auch Ableitung des Niederschlagswassers aus der Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100:2016-12 gesichert sein (die Baulast wird unter dem GZ: **H/WBZ/01537/2019** geführt).
 - 9.2. die positive Stellungnahme des Bezirksamtes Harburg über die wasserrechtliche Erlaubnis ohne Begrenzung der Einleitungsmenge für Niederschlagswasser für die Einleitung in den Graben Neuländer Gartenweg, basierend auf den gleichen Unterlagen, die dieser Genehmigung als Grundlage dienen, vorliegt.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid
###

Transparenz in HH

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH