



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/06981/2016
Hamburg, den 5. Dezember 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.08.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

216-032
01994, 01995 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Rückbau eines Umspannwerkes und Nutzungsänderung 3.OG in Büro

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Bahrenfeld



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

- in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Bebauungsplan Bahrenfeld 17
- mit den Festsetzungen: Abspannwerk (Vattenfall Europe HH AG); Baugrenzen; Geschossigkeit II und IV; GRZ 0,8; GFZ 2,4; Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigefügten Vorlagen Nummer

| | |
|--------|----------------------------------|
| 1 | Antrag |
| 11 / 1 | Flurkartenauszug |
| 11 / 3 | Grundrisse, Schnitt und Lageplan |
| 11 / 4 | Baubeschreibung |
| 11 / 5 | Fragenkatalog |
| 11 / 6 | Lageplan Anlieferung Travo |
| 11 / 7 | Lageplan Abbruch |
| 11 / 8 | Lageplan Feuerwehrflächen |
| 11 / 9 | Antrag / Befreiung - Begründung |
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

Anmerkung:

Diese Bauvoranfrage beschäftigt sich ausschließlich mit der Vorwegmaßnahme, das vorhandene Umspannwerk z. T. abzubauen und den Rest des Gebäudes durchgreifend umzubauen. Die weiteren Maßnahmen zur Realisierung des Projektes „Bahrenfeld — Living“ werden in getrennten Bauvoranfragen! -anträgen behandelt.

1. Grundsätzliche Fragen

1.1. Teilabbruch: Ist der Teilabbruch des Umspannwerkes in der jetzt geplanten Form (siehe Anlage 1 der Baubeschreibung) genehmigungsfähig?

Ja.

Denkmalschutzrecht:

Bei dem direkt benachbarten Gaswerk (Ehem. Gaswerk Altona, Werksgelände mit Uhrenhaus, Verwaltungsgebäude, Kohlenturm, Werkstattgebäude, Hallen, baulichem Zubehör, Eisenbahnbrücke sowie Freiflächen; Gasstraße 2, 2a, Gebäude zwischen Gasstraße 2 und 2a, Gasstraße 4/ 4a/ 4b, Paul-Dessau-Straße 3a-3g, Daimlerstraße 65, Gebäude nördl. von Daimlerstraße 65, Gebäude nordwestl. von Daimlerstraße 65, Gebäude südl. von Daimlerstraße 65, Eisenbahnbrücke) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem

Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung mit den unten ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Eine denkmalrechtliche Zustimmung gemäß § 8 DschG wird mit folgenden Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt:

Eine Detailabstimmung mit dem Denkmalschutzamt zur Ausführung der Neubauten ist erforderlich (ggf. Bemusterung vor Ort). Im Grundsatz ist das Vorhaben genehmigungsfähig wie vorgeschlagen.

Hinweise:

Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 25 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei Nichtbeachtung dieser denkmalrechtlichen Anforderungen kann der Antragsteller mit einem Bußgeld (gemäß § 27 DSchG) belegt werden oder die Genehmigung gemäß § 49 II Nr. 1, 2 Hmb VwVfG widerrufen werden.

Zuständige Dienststelle:

Denkmalschutzamt, Bau- und Kunstdenkmalspflege, Christoph Bartsch,
Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 24 - 723, Telefax 040 - 4 279 24 - 700,
christoph.bartsch@kb.hamburg.de

1.2. b) Erschließung: Ist eine weitere Zufahrt in Form einer Gehwegüberfahrt zum Flurstück 1995 von der Daimlerstraße aus genehmigungsfähig?

Stellungnahme der zuständigen / wegerechtlichen Dienststelle A/MR2:

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Management des öffentlichen Raums, A/MR 2 Abteilung Tiefbau / Erschließungen,
Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 6112,
Telefax 040 - 4 27 31 - 1285, E-Mail Tiefbau-Verkehr@altona.hamburg.de, Ansprechpartner: MR 246

Gemäß vorliegender Planung handelt es sich bei der Maßnahme um eine Erschließung des Flurstückes 1995 von der Daimlerstraße aus. Um hierfür eine belastbare Aussage zu treffen verweisen wir gleichzeitig auch auf das Vorbescheidsverfahren A/WBZ/00205/2016.

In diesem Antrag wird geschildert dass es in seltenen Fällen zum Austausch von Transformatoren kommt, der über einen Tieflader (Schwerlastverkehr) geschehen soll. In diesem Fall soll laut dem beigefügten Plan „Dachaufsicht Feuerwehrfläche“ vom 15.12.2015 ein Schwerlastkraft auf der Daimlerstraße halten können. Dieser wird dann von einem Kranfahrzeug vom Gelände aus bedient. Dieses Fahrzeug fährt dann das Trafo zu seiner Trafobox.

Sollte dieser Fall eintreffen bedeutet es dass die Daimlerstraße für den Fahrzeugverkehr gesperrt bleibt, da nur bedingt ein Vorbeifahren möglich ist. Der Belade- und Entladevorgang darf daher nicht in den Haupt- und Normalverkehrszeiten stattfinden sondern muss ausschließlich auf die Schwachverkehrszeit ausweichen.

Für das aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf dem privaten Grund die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern). Der Eigentümer bzw. der Betreiber des Umspannwerkes mit der Flurstücksnummer 1995 haftet nach §18 HWG für die Kosten der Herstellung und der Änderungen der Überfahrt, die infolge der Benutzung notwendig werden. Die bauliche Ausführung dieser Fläche muss den angenommenen Lasten eines Schwerlastkraftfahrzeuges inklusive Beladung standhalten.

Vorbehaltlich der Zustimmung von MR3 bezüglich der vorhandenen Bäume in diesem Bereich kann die Genehmigung für die Zufahrt mit der Breite von 5m von der Daimlerstraße aus zum Innenhof des Umspannwerkes in Aussicht gestellt werden.

**Stellungnahme der zuständigen Dienststelle für die Straßenbäume
A/MR3:**

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Management des öffentlichen Raums, A/MR 3 Abteilung Stadtgrün, Jessenstraße 1 - 3, 22767 Hamburg,
Telefon: 040 - 428.11-6130, Telefax: 040 – 428.11-6113, E-fax: 4279 02 034, E-mail: Stefan.Seitler@altona.hamburg.de

Die Prüfung der zugesandten Unterlagen hat ergeben, daß dem Vorbescheidsantrag aus Sicht unseres Rechtsbereiches grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die Planung sieht die Fällung einer Linde an der Daimlerstraße im Bereich der zukünftigen Grundstückerschließung vor. Nach dem Hamburger Baumkataster handelt es sich um eine Linde mit der Kennung D012-68. Eine Fällgenehmigung für diesen Baum wird unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass durch den Antragsteller vor Baubeginn ein monetärer Wertausgleich in noch festzulegender Höhe geleistet wird. Die Höhe des Betrages ist von einem bestellten Gutachter nach der Methode Koch zu ermitteln und der Abteilung Stadtgrün nachzuweisen. Eine entsprechende Wertermittlung für den zu fällenden Baum ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Die verbleibenden Straßenbäume parallel zum Baugrundstück in der Gasstraße und der Daimlerstraße sind zu erhalten. Die tatsächlichen Kronentraufen bzw. Wurzelbereiche der Bäume sind bei der Antragstellung zu berücksichtigen. Baubedingte Rückschnitte oder Fällungen, z.B. für die Stellung eines Gerüsts, für Feuerwehraufstellflächen oder für die Nutzung des zweiten Rettungsweges, werden nicht in Aussicht gestellt. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Baumgutachten einzureichen, dass Förder- und Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume aufzeigt

- 1.3. **C) Abweichende Nutzung: Der Standort ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Bezeichnung 'Abspannwerk' ausgewiesen. Ist eine abweichende Nutzung des 3. Obergeschosses als Bürofläche mit eigenständigem Zugang und ausreichendem Tageslichteintrag durch nachträglich einzubauende Fensterbänder grundsätzlich genehmigungsfähig?(eigenständige Fremdnutzung gem. Nr. 2 der Bauvorlage 4/4)**

(siehe planungsrechtliche Befreiung nach § 32 BauGB)

- 1.4. **d) Abweichende Nutzung: Die Büroeinheit befindet sich über den Schaltanlagenräumen. Es ist vorgesehen, den Fußboden (Decke über 2. OG) feuerbeständig auszuführen. Reicht die Maßnahme aus, um die Trennung zwischen zwei unabhängigen Nutzungseinheiten herbeizuführen?**

Brandschutztechnisch reicht die Feuerbeständigkeit der Decke in F 90 gem. § 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HBauO aus.

Der Bauprüfdienst (BPD) 1/2010 "Anforderungen an den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen" ist zu berücksichtigen und umzusetzen.

Schallschutz:

Die Technische Baubestimmung, Schallschutz im Hochbau (DIN 4109) (Amtl. Anz. S 2297,2306,2318) ist einzuhalten (§ 18 HBauO Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 HBauO).

Gem. § 68 Abs. 2 HBauO wird der Schallschutz bauaufsichtlich NICHT geprüft. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist aber nachzuweisen (§ 68 Abs. 1 HBauO)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird hier ein Nachweis nach DIN 4109 gefordert, der sicherstellt, dass die geplanten Nutzungen zulässig sind.

zuständige Dienststelle:

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt, Technischer Umweltschutz, Abschnittsleitung Frau
Dipl.-Ing. Martina Teßloff, Jessenstr. 1-3, 22767 Hamburg
Telefon 040 – 428 11 6030, Telefax 040 – 427
313 288, E-Mail: martina.tessloff@altona.hamburg.de

- 1.5. **e) Gebäudegestaltung: Für die Umgebung typisch ist eine rote Backsteinfassade, die hier aufgenommen werden soll, ist eine Fassade aus Verblendmauerwerk, das dem Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung ähnelt, genehmigungsfähig?**

Die Stadtplanung Altona hat keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass das Volumen des verbleibenden Bestandsgebäudes sich nicht ändert.

Denkmalschutzrecht:

bei dem direkt benachbarten Gaswerk (Ehem. Gaswerk Altona, Werksgelände mit Uhrenhaus, Verwaltungsgebäude, Kohlenturm, Werkstattgebäude, Hallen, baulichem Zubehör, Eisenbahnbrücke sowie Freiflächen; Gasstraße 2, 2a, Gebäude zwischen Gasstraße 2 und 2a, Gasstraße 4/ 4a/ 4b, Paul-Dessau-Straße 3a-3g, Daimlerstraße 65, Gebäude nördl. von Daimlerstraße 65, Gebäude nordwestl. von Daimlerstraße 65, Gebäude südl. von Daimlerstraße 65, Eisenbahnbrücke) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Eine denkmalrechtliche Zustimmung gemäß § 8 DschG wird mit folgenden Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt:

Eine Detailabstimmung mit dem Denkmalschutzamt zur Ausführung der Neubauten ist erforderlich (ggf. Bemusterung vor Ort). Im Grundsatz ist das Vorhaben genehmigungsfähig wie vorgeschlagen

Zuständige Dienststelle:

Denkmalschutzamt, Bau- und Kunstdenkmalspflege, Christoph Bartsch,
Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 24 - 723, Telefax 040 - 4 279 24 - 700,
christoph.bartsch@kb.hamburg.de

- 1.6. **f) Trafokammern: Die vorhandenen Trafokammern(4 Stück) sollen von offenen Trafo-Boxen in geschlossene Trafokammern umgebaut werden. Mögliche Störfälle wie z. B. ein Trafobrand werden durch entsprechende Maßnahmen (Entrauchungsanlagen, feuerbeständige Einhausung) berücksichtigt. Ist die Umsetzung unter Berücksichtigung der für Wohnbebauung zulässigen Schallemission genehmigungsfähig?**

Zur 26. BImSchV (Wohnnutzung in der Nähe von Umspannwerken) haben Sie bereits eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vorliegen. Für die hier geplanten Umbaumaßnahmen am Umspannwerk einschließlich Büronutzung wird wie üblich die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gefordert werden, hier einschließlich eines messtechnischen Nachweises nach Inbetriebnahme.

zuständige Dienststelle:

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt, Technischer Umweltschutz, Abschnittsleitung Frau
Dipl.-Ing. Martina Teßloff, Jessenstr. 1-3, 22767 Hamburg
Telefon 040 – 428 11 6030, Telefax 040 – 427
313 288, E-Mail: martina.tessloff@altona.hamburg.de

- 1.7. **g) Brandschutzkonzept. Das Gebäude ist ein Sonderbau und der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen, für das ein Brandschutzgutachten erstellt werden wird. Ist es ausreichend, dieses Konzept mit dem später zu stellenden Bauantrag einzureichen?**

Es bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken, sofern die Maßnahmen entsprechend den eingereichten Unterlagen ausgeführt werden und zusätzlich nachfolgende Punkte umgesetzt werden:

- Die Anforderungen an den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen gemäß dem B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 1/2010 sind einzuhalten und umzusetzen.
- Feuerlöscher nach DIN EN3 müssen gut sichtbar vorgehalten werden. Zur Bemessung von Art und Anzahl der erforderlichen Feuerlöscher ist die Empfehlung des Deutschen Feuerwehrverbandes zur "Ausstattung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern" anzuwenden.

- Hinsichtlich der geplanten Büronutzung (Mietfläche 3. OG ca. 640 m²) sind die Anforderungen gemäß B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 2/2009 einzuhalten und umzusetzen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für die Nutzung des 3. Obergeschosses eigenständige Bürofläche für Fremdnutzung (§ 32 BauGB)

Begründung

die Befreiung wird erteilt, da diese die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Insbesondere da der Bedarfsträger = Antragssteller ist (§ 32 BauGB).

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: Änderung; Beseitigung (Abbruch); Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude