



# 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](mailto:wbz@harburg.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: H/WBZ/02946/2019  
Hamburg, den 7. Oktober 2020

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
18.04.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
702-014  
3207 in der Gemarkung: Harburg

**Sicherheitsanierung mit Teilabbruch und Neuerrichtung eines 4-geschossigen rückwärtigen Ersatzbaus für die Technische Universität mit 21 PKW- sowie 13 Fahrradstellplätzen**

### 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. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

### **Begründung**

Bei dem Objekt Harburger Schloßstraße 20 (F. Thörl's Vereinigte Harburger Ölfabriken (Verwaltungsgebäude)) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBI S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **Nebenbestimmung**

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

Außenbau:

- Alle Details im Übergang zum Altgebäude sind mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen
- - Die Gestaltung des Anbaus ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Im Inneren:

- - Die Umbauarbeiten im Inneren des bestehenden Gebäudes sind vor Ausführung vor Ort mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

3. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer von 3 Jahren für das Fällen von einer Linde mit einem Stammdurchmesser von 17 cm und einer Linde mit einem Stammdurchmesser von 27 cm.
4. Diese Genehmigung schließt die Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG für die Einleitung von gewerblichem Abwasser aus dem Laborbereich ein.
5. Erlaubnis nach § 8 bzw. 10 WHG für die Benutzung des Gewässers Westlicher Bahnhofskanal.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan

Harburg 61 / Heimfeld 45  
mit den Festsetzungen: MK GRZ 0,5 VI  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Erhaltungsverordnung

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harburg -

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

#### - die Vorlagen Nummer

88	Baumfällantrag
89	Schreiben Nachforderung
51 / 8	Grundriss / Kellergeschoss
51 / 10	Grundriss / 1. Obergeschoss
51 / 11	Grundriss / 2. Obergeschoss
51 / 13	Grundriss / 4. Obergeschoss
51 / 14	Grundriss / 5. Obergeschoss
51 / 15	Dauaufsicht
51 / 17	Ansicht Süd und Nord, Schnitt B-B
51 / 20	Berechnungen / Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
51 / 21	Nachweis / Stellplätze
51 / 22	Baubeschreibung / Baubeschreibung Architektonisches Konzept
51 / 23	Betriebsbeschreibung
51 / 24	Anlage zur Betriebsbeschreibung
51 / 33	Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis nach § 8 WHG (nur 2. Ausfertigung)
51 / 34	Entwässerungsgesuch (nur 2. Ausfertigung)
51 / 35	Planausgangsliste (nur 2. Ausfertigung)
51 / 36	Entwässerungsplan - Sanitärtechnik Grundriss, Lageplan (nur 2. Ausfertigung)
51 / 37	Lageplan mit Darstellung des abzubrechenden Gebäudeteils (nur 2. Ausfertigung)
51 / 38	Lageplan (nur 2. Ausfertigung)
51 / 39	Flurkartenauszug / Karte (nur 2. Ausfertigung)
51 / 40	Flurkartenauszug / Buch (nur 2. Ausfertigung)
51 / 50	Entwässerungsplan - Sanitärtechnik Regenwasser Übersichtsschema (nur 2. Ausfertigung)
51 / 51	Berechnung / Schmutzwasser (nur 2. Ausfertigung)
51 / 52	Berechnung / Regenwasser (nur 2. Ausfertigung)
51 / 53	Ermittlung der befestigten u. abflusswirksamen Flächen GL 11 (nur 2. Ausfertigung)
51 / 54	Ermittlung der befestigten u. abflusswirksamen Flächen GL 22 (nur 2. Ausfertigung)
51 / 66	Lageplan
51 / 67	Grundriss / Erdgeschoss
51 / 68	Grundriss / 3. Obergeschoss
51 / 69	Schnitt A-A und Ansicht Ost
51 / 70	Brandschutzkonzept
51 / 71	Grundriss / Kellergeschoss
51 / 72	Grundriss / Erdgeschoss
51 / 73	Grundriss / 1. Obergeschoss
51 / 74	Grundriss / 2. Obergeschoss
51 / 75	Grundriss / 3. Obergeschoss
51 / 76	Grundriss / 4. Obergeschoss
51 / 77	Grundriss / 5. Obergeschoss
51 / 84	Grüngutachten
51 / 85	Erfassungsbögen
51 / 86	Foto
51 / 87	Kurzgutachten

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

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Überschreiten der nördlich gelegenen Baugrenze im Hofbereich um bis zu 7,125 m.

### Begründung

Die Befreiung für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,56 (12 % Überschreitung) berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

**Der Ostgiebel ist reliefartig zu strukturieren und intensiv zu begrünen.**

- 6.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,56 (12 % Überschreitung)

### **Begründung**

Die Befreiung für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,56 (12 % Überschreitung) berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

**Der Ostgiebel ist reliefartig zu strukturieren und intensiv zu begrünen. Der Neubau ist mit einer extensiven Dachbegrünung aus umweltfreundlichen Materialien zu versehen. Die Dachbegrünung ist als Magerrasen zu entwickeln, so dass hier Habitate für den Haussperling und Insekten entstehen. Weitere notwendige Animal Aided Design Strukturen hierfür sind sandige Bereiche und Totholz, die auf dem Dach absturzsicher installiert werden müssen.**

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für Teilnutzungseinheiten vom EG - 4. OG im Altbau mit Flächen von über 400 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> ohne Ausbildung eines notwendigen Flures (§ 34 (1) 4 HBauO)

### **Begründung**

Im Bestand gibt es keinerlei brandschutztechnische Unterteilung in den Geschossen für die bestehende Büro- und Verwaltungsnutzung der TUHH. Durch die geplante Unterteilung je Geschoss in zwei Teilnutzungseinheiten und einen großen, notwendigen "Mittelflur" als Foyer durch feuerhemmende und feuerbeständige Abtrennungen, kommt es gegenüber dem genehmigten Bestand zu einer wesentlichen Verbesserung der Rettungswegsituation und für den Brandangriff der Feuerwehr.

### **Bedingung**

**Die im Bestand vorhandene BMA Kategorie 3 ist weiterhin funktionsfähig zu halten.**

- 7.2. für eine Gesamtgebäudebreite von 40,45 m mit einer feuerbeständigen Trennung des Alt- und Neubaus an Stelle einer Brandwand (§ 28 (2) HBauO)

### **Begründung**

Gegen die Erteilung der Abweichung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Brandwandabstandes stellt die F 90 Wand eine ausreichende Kompensation dar.

### **Bedingung**

**Der Neubau ist, wie unter Nr. 3.1.2 im Textteil des Brandschutzkonzeptes vom 7.2.2020 beschrieben, feuerbeständig vom bestehenden Gebäudeteil zu trennen.**

- 7.3. für die Erschließung des Keller über eine innenliegende notwendige Treppe ohne eigenen Treppenraum, die im EG in einen notwendigen Flur mündet (§ 33 (1) HBauO)

### **Begründung**

Gegenüber dem vorhandenen, genehmigten Bestand stellt die feuerbeständige Abtrennung der Kellertreppe eine wesentliche, brandschutztechnische Verbesserung dar. Brandschutztechnische Bedenken können hier zurückgestellt werden.

### **Bedingung**

**Das Kellergeschoss darf, mit Ausnahme der Gasübergabestation, nicht genutzt werden und ist frei von Brandlasten zu halten.**

8. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
- 8.1. unbeschadet der Rechte Dritter für das Fällen der beiden Linden und der 3 Platanen auf dem nachbarlichen Grundstück in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG).

### **Aufschiebende Bedingung**

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 9.1. Bei dem vorliegenden Grundstück ist durch gegebene Strukturen (Bestandsgebäude, Gehölze, o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 5 Tage vor Beginn der Arbeiten), zu erbringen. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG durch das Fällen der Bäume oder den Abriss des Gebäudes (B-Plan Nr. 18, 20) nicht berührt werden.

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

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH