



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/10472/2021
Hamburg, den 21. April 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
09.11.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

212-003
5418, 5466 in der Gemarkung: Ottensen

Umbau bzw. Erweiterung eines Lagerhauses zu einer Musikschule mit integrierter Kindertagesstätte (Kolbenhöfe Baufeld 8: Magazin, Neubau und Kompressorenhaus)

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 Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis für eine Überfahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Stellplätzen im Sinne des § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung gemäß Vorlage Nr. 80a im Bereich Friedensallee 128, Kolbenhöfe Baufeld 8.

Nebenbestimmung

Für das ausfahrende Fahrzeug sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1. E0102-HSEKANAL-91283170 Mischwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
2. E0102-HSEKANAL-91283169 Mischwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:

KOL_81_4_BWS_LA_VE_XX_0001 vom 27.10.2021 (s. Vorlage Nr. 62a) erteilt.

3. Genehmigung, das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel in der Friedensallee einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Ottensen 66 mit den Festsetzungen: GE1a V g, GRZ 0,8, GFZ 3,1, Baukörperausweisung GEe2 VI bzw. II g, GRZ 0,8, GFZ 2,9, Baukörperausweisung Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

234 / 1 a	2-1_Liegenschaftskataster
234 / 2 a	3-3_Betriebsbeschreibung-Musikschule
234 / 3 a	3-4_Betriebsbeschreibung-Kita
234 / 29 a	6.14_Ansicht Ost
234 / 40 a	6.25_Schnitt quer B-B
234 / 45 a	6.30_Ansicht-Ost (rot-gelb)
234 / 61 a	8-8_Antrag-Einleitgenehmigung
234 / 62 a	8-9_Antrag-Sielanschluss
234 / 63 a	3-1_Baubeschreibung
234 / 64 a	3-2_Betriebsbeschreibung-Konservatorium
234 / 65 a	3-5_Beschreibung-Freiraumplanung
234 / 76 a	8.6_Brandschutzkonzept
234 / 80 a	5-1_Lageplan_B_10-12-2021
234 / 92 a	6-12_Ansicht Nord_B_10-12-2021
234 / 94 a	6-16_Grundriss-UG_B_10-12-2021
234 / 96 a	6-18_Grundriss-1.OG_B_10-12-2021
234 / 97 a	6-19_Grundriss-2.OG_B_10-12-2021
234 / 98 a	6-20_Grundriss-3.OG_B_10-12-2021
234 / 99 a	6-21_Grundriss-4.OG_B_10-12-2021
234 / 100 a	6-22_Grundriss-5.OG_B_10-12-2021
234 / 101 a	6-23_Dachaufsicht_B_10-12-2021
234 / 102 a	6-24_Schnitt la"ngs A-A_B_10-12-2021
234 / 103 a	6-26_Schnitt quer C-C_B_10-12-2021
234 / 104 a	6-27_Ansicht-Nord_B_10-12-2021 (rot-gelb)
234 / 111 a	UG_Brandschutzkonzept_V2_15-12-2021_1
234 / 113 a	3.-5.OG_Brandschutzkonzept
234 / 114 a	Dachaufsicht_Brandschutzkonzept
234 / 115 a	Schnitte_Brandschutzkonzept
234 / 116 a	Ansichten_Brandschutzkonzept
234 / 123 a	8-6_Nachweis_Brandschutzkonzept_V2_15-12-2021 (Ergänzung zu 76a)
234 / 124 a	5-2_Lageplan Freiraumplanung_C_21-12-2021
234 / 125 a	6-13_Ansicht-Su"d_C_11-01-2022
234 / 126 a	6-28_Ansicht-Su"d_C_11-01-2022 (rot-gelb)
234 / 127 a	6-29_Konzerthaus_Detailansicht Su"d
234 / 136 a	19363 - KOLI08 - 3ÜA - BSK - Anlage 3 - EG-2OG - 22-04-07
234 / 138 a	6.15_Ansicht West_B_06-04-22
234 / 139 a	6.17_Grundriss-EG_C_06-04-22
234 / 140 a	6.29_Ansicht-West_B_06-04-22 (rot-gelb)
234 / 141 a	19363 - KOLI08 - 3ÜA - BSK - 22-04-07 (Ergänzung zu 76a und 123a)
234 / 142 a	Nachbarzustimmung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl I von 0,8 um 0,11 auf 0,91 im Teilbereich GEe2

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 3,1 um 0,53 auf 3,63 im Magazingebäude

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

- 4.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 5 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss durch die Aufstockung des bestehenden Magazingebäudes

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

- 4.4. für das Überschreiten der Baugrenze in Richtung Norden, Osten und Westen um bis zu ca. 7,40 m durch den östlichen Gebäudeteil (Erweiterung Kompressorenhaus).

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Eine Nachbarzustimmung liegt vor.

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch eine Kita, eine Musikschule und ein Konzerthaus im Gewerbegebiet

Begründung

Gegen die Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr. 2 der BauNVO, die im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen wird, bestehen in diesem Einzelfall keine Bedenken.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m in Richtung Osten (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Eine Nachbarzustimmung liegt vor.

- 6.2. für die Rettungswegführung des 2. RW über eine andere Teilnutzungseinheit bei allen vier Teilnutzungseinheiten der Kita (§ 31 (1) HBauO)

Begründung

Die Planung entspricht dem BPD 2018-5, daher bestehen keine Bedenken, wenn die u. g. Bedingungen dauerhaft erfüllt sind.

Bedingung

- es darf dauerhaft nur ein Nutzer über die benachbarten Kompartimente verfügen
- eine Untervermietung (Fremdvermietung) wird ausgeschlossen
- die Verbindungstüren sind nicht abschließbar auszuführen und sind dauerhaft freizuhalten
- die Verkehrswege, die in der benachbarten Halle oder den Kompartiments als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden

- 6.3. für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 4 (Kita) von 35 m um ca. 13,84 m auf ca. 48,84 m

Begründung

Die Abweichung ist in diesem besonderen Einzelfall zulässig. Ein sicherer, luftumspülter Bereich wird schon in deutlich unter 35 m Entfernung erreicht.

Bedingung

Es sind besondere Vorkehrungen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit zu treffen, da die Dachfläche in besonderem Maße der Witterung ausgesetzt ist. Es sind daher Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass die Spielfläche ganzjährig, tageszeit- und witterungsunabhängig sicher begehbar ist.

Hierzu ist im Bereich des Rettungsweges auf der Dachfläche ein Belag einzusetzen, der eine über das übliche Maß hinausgehende Rutschhemmung aufweist und damit eine sichere Begehbarkeit gerade bei Feuchtigkeit, Schnee und Eis sicherstellt. Die sichere Begehbarkeit ist des Weiteren durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, welche in der Brandschutzordnung zu verankern sind. Im Bereich des auf Dachfläche geführten Rettungsweges sowie der im weiteren Rettungswegverlauf folgenden Treppe ist eine Sicherheitsbeleuchtung vorzusehen, damit der Rettungsweg auch bei Dunkelheit oder schwierigen Lichtverhältnissen gut erkennbar bleibt.

Im Antrittsbereich der Treppe im Erdgeschoss ist eine bauliche Abtrennung (bspw. in Form einer Brüstung) hin zum Fahrradabstellbereich herzustellen, um einem Abstellen im Verlauf des Rettungsweges vorzubeugen.

Es sind regelmäßige Evakuierungsübungen gemäß Ziffer 6.6 des BPD 2018-5 durchzuführen.

- 6.4. für den Verzicht auf die Herstellung eines notwendigen Flurs gemäß § 34 (1) HBauO in der Teilnutzungseinheit 3 mit einer Größe von ca. 207 m²

Begründung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung bestehen keine Bedenken.

- 6.5. für den Verzicht auf die Führung der mittleren Brandwand (zwischen Konzertsaal und westlich angrenzendem Gebäudeteil) bis 30 cm über Dachhaut gemäß § 28 (5) HBauO

Begründung

Die Brandausbreitung wird durch die geplante Bauteilausbildung ausreichend lange verhindert. Das Schutzziel wird somit erreicht.

- 6.6. für die Herstellung von Glas-Seitenteilen ohne Feuerwiderstandsklasse in den Wänden der notwendigen Flure der Musikschule (§ 34 (4) HBauO)

Begründung

Die ausreichend lange Sicherstellung der Rettungswege wird erreicht.

Bedingung

Die Türbreite darf entsprechend den eingereichten Unterlagen maximal 1,76 m betragen. Die Türen sind mindestens dichtschießend herzustellen.

- 6.7. für Lagerräume für feste Abfallstoffe innerhalb eines Gebäudes ohne Möglichkeit der unmittelbaren Entleerung vom Freien gem. § 43 (3) HBauO

Begründung

Die Stadtreinigung ist mit der Anordnung der Lagerräume einverstanden.

Bedingung

Die Räume sind gemäß § 43 (3) HBauO mit den entsprechenden Bauteilanforderungen und einer ständig wirksamen Lüftung herzustellen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Standsicherheit
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 7.3. Festsetzung der endgültigen Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Der Ergänzungsbescheid hierzu muss erst vor Innutzungnahme erteilt werden.
Hierfür sind die erforderlichen Nachweise zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen 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, Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH