



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: A/WBZ/11034/2022
Hamburg, den 4. August 2023

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
05.12.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

220-093
5543 in der Gemarkung: Lurup

Neubau eines Büro- und Laborgebäudes in Modulbauweise

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

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.

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Lurup 62/Bahrenfeld 67 (festgestellt am 11.12.2014)
mit den Festsetzungen: SO IV Technologiepark GRZ 0,8 HA 43
üNN; geplante Schnellbahntrasse; Fläche für die Regelung des
Wasserabflusses: Rückhaltung und Versickerung von
Niederschlagswasser und weitere Festlegungen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
3	20221205_1-2_Gebührennachweis_V01
5 / 5 a	20221205_2-2_Ausschnitt B-Plan mit Verortung_V01
5 / 8 a	20221205_3-3_BGF-BRI_V01
5 / 9 a	20221205_3-4_Rohbauwert_V01
5 / 10 a	20221205_3-5_Berechnung Einstellplätze_2-1-Büro_V01
5 / 11 a	20221205_3-6_Berechnung Einstellplätze_9-1-Labor_V01
5 / 12 a	20221205_3-7_Berechnung Einstellplätze_Gesamt_V01
5 / 13 a	20221205_3-8_Betriebsbeschreibung_V01
5 / 14 a	20221205_3-9_Nutzungskonzept techHHub_V01
5 / 15 a	20221205_3-10_Entsorgung Konzept_V01
5 / 16 a	20221205_3-10_Entsorgung Müllberechnung_V01
5 / 21 a	20221205_4-4_Geotechnischer Bereich und Gründungsempfehlung_V01
5 / 23 a	20221205_4-6_Anlage Abwasserbeseitigung_V01
5 / 25 a	20221205_4-6_Gebäude Schmutz-Niederschlagswasser_V01
5 / 26 a	20221205_4-6_Grundstück Schmutz-Niederschlagswasser_V01
5 / 32 a	20221205_5-3_Abweichung_AR_Antrag 1 Begründung_V01
5 / 35 a	20221205_5-3_Abweichung_AR_Antrag 4 Begründung_V01
5 / 36 a	20221205_5-3_Abweichung_AR_Antrag 5 Begründung_V01
5 / 37 a	20221205_5-3_Abweichung_AR_Antrag 6 Begründung_V01
5 / 40 a	20221205_5-3_Abweichung_AR_Antrag 8 Begründung_V01
5 / 43 a	20221205_5-3_Abweichung_BSK_1-Begründung_V01
5 / 45 a	20221205_5-3_Abweichung_BSK_2-Begründung_V01
5 / 47 a	20221205_5-3_Abweichung_BSK_3-Begründung_V01
5 / 52 a	20221205_6-4_Nachweis der Geschossigkeit_V01
5 / 55 a	20221205_7-2_Dachaufsicht_V01
5 / 56 b	20221205_7-2_Grundriss E0_V01 (ersetzt Vorlage 56a)
5 / 59 a	20221205_7-2_Grundriss E3_V01
5 / 60 a	20221205_7-2_Grundriss E4_V01
5 / 61 a	20221205_7-2_Grundriss E5_V01
5 / 62 a	20221205_7-3_Schnitte_V01
5 / 63 a	20221205_7-4_Ansichten_V01
5 / 66 a	20230117_3-1_Baubeschreibung_V02
5 / 67 a	20230117_4-7_Erschließung des Grundstückes_V02
5 / 86 a	20230208_2-1_Liegenschaftskarte 1-2000_V02
5 / 117 a	Lageplan Entwässerung
5 / 118 a	Nächste Schritte zu einem Sielanschluss
5 / 119 a	Fertigstellungsmeldung Sielanschluss

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. Die Abweichung für die Begrünung von 10% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern wird beantragt.

Begründung

Die Befreiung wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

Bedingung

- Bei Erhalt der Fläche im Südwesten des Plangebiets (Standort der zum Erhalt festgesetzten Rotbuchen) kann auf eine weitere Bepflanzung gemäß der genannten Vorgabe aus dem Bebauungsplan verzichtet werden.

- Ein qualifizierter Freiflächenplan, erstellt durch ein Landschaftsarchitektur-Büro, ist einzureichen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch unterhalb der Flächen mit Photovoltaik-Zellen eine extensive Dachbegrünung hergestellt wird. Die aus dem Lage- und Höhenplan ablesbare Abgrabung im Bereich der laut dem Bebauungsplan Lurup 62 / Bahrenfeld 67 zum Erhalt festgesetzten Buchen im Südwesten des Plangebiets sind wegen der zu erwartenden Eingriffe in die Wurzelbereiche (siehe auch § 2 Absatz 11 der Verordnung zum Bebauungsplan) zunächst nicht zustimmungsfähig. Eine baumgutachterliche Stellungnahme (eines öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen) ist einzureichen, die auf die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Abgrabungen abstellt. Im qualifizierten Freiflächenplan ist eine Aussage zur Pflanzenverwendung für die Fassadenbegrünung zu treffen. Im qualifizierten Freiflächenplan ist eine Aussage in Textform zu den Vorgaben des § 2 Absatz 22 der Verordnung zum Bebauungsplan hinsichtlich einer insektenfreundlichen Beleuchtung der Außenbereich zu treffen. Die fachgerechte Integration eines Fassadenflachkastens bzw. einer Fassadenreihe für Fledermäuse in die Fassade gemäß § 2 Absatz 27 der Verordnung zum Bebauungsplan ist sicherzustellen und im Plan „Ansichten“ einzutragen. Falls dies nicht möglich sein sollte (Gründe sind anzugeben), sind zwei Fledermausflachkästen fachgerecht in die zum Erhalt festgesetzte Rotbuche zu hängen.

- 1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss zzgl. Staffel

Begründung

Das Überschreiten der zulässigen Zahl der Geschosse ist städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben plant die Überschreitung der gemäß B-Plan zulässigen Zahl der Vollgeschosse von IV um ein Vollgeschoss auf V + Staffel. Das geplante Büro- und Laborgebäude ist Teil einer umfangreicheren Bebauung des Areals, der eine Planungsstudie des Büros Robert Neun zugrunde liegt. Auf Grundlage dieser Studie entsteht zurzeit ein gesamtheitlicher Funktionsplan des Areals.

- 1.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 11 m auf der östlichen Seite, Überbauung der für die S-Bahn-Trasse ausgewiesenen Fläche.

Begründung

Einer Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze um 11 m auf der östlichen Seite, Überbauung der für die S-Bahn-Trasse ausgewiesenen Fläche, wird zugestimmt, da BVM wie folgt zustimmt:

- Da das Gebäude ohne Untergeschoss geplant ist, ist weiterhin ein unterirdischer Trassenverlauf in diesem Bereich möglich und somit bleibt die aus dem Plan sicherzustellende Planungsabsicht einer Schnellbahntrasse grundsätzlich erhalten.
- Die aktuell weiterverfolgte Variante der S32 als Schnellbahnanbindung für den Hamburger Westen beansprucht keine Flächen im Bereich der im B-Plan Lurup 62/Bahrenfeld 67 dargestellten geplanten Schnellbahntrasse und damit auch keine Flächen des beantragten Bauvorhabens.

- 1.4. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe um 4,94 m auf 47,94 m.ü. NN (Festgelegt im B+Plan sind 43 m ü. NN).

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. Nutzungseinheiten $A = 440 \text{ m}^2$ ($> 200 \text{ m}^2$ bzw. $> 400 \text{ m}^2$ vgl. Büronutzung) ohne notwendigen Flur, Abweichung zu § 34 (1) HBauO

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Die Ausführungen des Brandschutzkonzeptes sind umzusetzen. Weiterhin sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Bedingung

- Die bauliche Anlage ist mit einer Brandmeldeanlage (BMA) nach DIN 14675 und DIN VDE 0833 mit Feuerwehrbedienfeld nach DIN 14661 sowie Feuerwehrranzeigetableau nach DIN 14662 auszustatten. Es wird der Schutzzumfang Vollschutz Kategorie 1 erforderlich. Die Anlage ist in Meldebereiche nach DIN VDE 0833 zu unterteilen. Die BMA ist unmittelbar auf das Einsatzlenkungs-System der Feuerwehr Hamburg aufzuschalten. Zur Aufschaltung sind die „Bedingungen für das Aufschalten von Brandmeldeanlagen auf das Einsatzlenkungssystem der Feuerwehr Hamburg“ einzuhalten und abzufordern bei Feuerwehr Hamburg Einsatzabteilung

Wendenstraße 251 20537 Hamburg Tel: (040) 42851-4205 Die BMA muss mit technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen ausgeführt und betrieben werden. Die Anlage ist von einem anerkannten Sachverständigen vor Inbetriebnahme abzunehmen und wiederkehrend alle 3 Jahre zu prüfen. Es ist ein optionales Feuerwehrschrüsseldepot (FSD) zur sicheren Aufbewahrung eines Generalschlüssels einzubauen, um der Feuerwehr im Einsatzfall den einfachen Zugang zum Objekt zu ermöglichen. In Verbindung mit dem FSD wird der Einbau eines Freischaltelementes (FSE) in unmittelbarer Nähe des Schlüsseldepots gefordert. FSD und FSE müssen den „Richtlinien für mechanische Sicherungseinrichtungen, Schlüsseldepots (SD), Anforderungen an Anlagenteile“ des VdS (VDS 2105, gültige Fassung) entsprechen. Der Erwerb des Schlosses für das FSD ist nur über den Abschluss einer Vereinbarung A mit der Feuerwehr Hamburg bei der für das Objekt zuständigen Feuer- und Rettungswache Altona, Mörkenstraße 36, 22767 Hamburg, Tel. (040) 42851-1201, Fax 42851-1209, E-Mail: wf12@feuerwehr.hamburg.de, möglich. Der Standort des FSD und des FSE ist mit der Feuer- und Rettungswache abzustimmen.

- In vorheriger Abstimmung mit dem Wachführer der zuständigen Feuer- und Rettungswache Altona, Mörkenstraße 36, 22767 Hamburg, Tel. (040) 42851-1201, Fax 42851-1209, E-Mail E-Mail sind die allgemeinen Objektinformationen, ein Übersichtsplan und ggf. ein Umgebungsplan des Objektes gemäß DIN 14095 (Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen) zu erarbeiten und ständig auf dem aktuellen Stand zu halten. Die Pläne sind der zuständigen Feuer- und Rettungswache als PDF-Datei per E-Mail (wf12@feuerwehr.hamburg.de), zur Verfügung zu stellen. Ein Exemplar ist ständig am abgestimmten Platz beim Objekt für die Feuerwehr bereit zu halten.

- An Abzweigungen notwendiger Flure, an den Zugängen zu notwendigen Treppenräumen, an Kreuzungen sowie an Ausgängen der Rettungswege müssen dauerhaft und gut sichtbar Sicherheitszeichen nach ASR A1.3 in Verbindung mit DIN EN ISO 7010 angebracht werden. Die Sicherheitszeichen müssen lang nachleuchtend oder be- bzw. hinterleuchtet sein.

2.2. Brandabschnittsausdehnung 45 m (> 40 m) | Abweichung zu § 28 (2) HBauO

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Die Ausführungen des Brandschutzkonzeptes sind umzusetzen. Aufgrund der ungefähr mittigen Trennung des Gebäudes mittels feuerbeständiger Wand und der BMA sowie der geringen Eindringtiefen bei der Brandbekämpfung wird dieser Abweichung zugestimmt.

2.3. Notwendige Treppe führt nicht über alle Geschosse, Abweichung zu § 32 (3) HBauO

Begründung

Da es sich beim obersten Geschoss lediglich um ein Technikgeschoss ohne Aufenthaltsräume handelt, wird die Abweichung erteilt. Die Ausführungen des Brandschutzkonzeptes sind umzusetzen und folgender Bedingungen müssen eingehalten werden:

Bedingung

- Das Technikgeschoss ist in den Schutzbereich der BMA aufzunehmen.
- Die Zugangssituation ist im Feuerwehrplan darzustellen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. **Immissionsschutz**, insbesondere sind hier die Unterlagen hinsichtlich der NEA Anlage zur Prüfung der zuständigen Dienststelle A/VS 31 nachzureichen
 - 3.2. **Wegerecht**. Voraussetzung für die wegerechtlichen Genehmigungen und somit für die gesamte Genehmigungsfähigkeit des Antrages ist der Abschluss des Erschließungsvertrages. Der Erschließungsvertrag regelt die Rahmenbedingungen bezüglich der Planung, Baudurchführung, Kostenübernahme und Flächenübertragung sowie ein abgestimmtes und genehmigungsfähiges Mobilitätskonzept.

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

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH