



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/07024/2019

Hamburg, den 3. Dezember 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
11.07.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

212-003
5419, 5467 in der Gemarkung: Ottensen

**Kolbenhöfe Halle 6 Baufeld 9 - Neubau Bürogebäude mit TG, untergeordnete
Gastronomie- und Wohnnutzung bei Erhalt historischen Bestandsfassaden Nord und Süd**

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Gehwegüberfahrt gemäß Vorlage 192, im Bereich des neuen Erschließungsgebietes, nördlich Halle 6.

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrt ist im Ausnahmefall (schmaler Gehweg, geringer Bordkantenvorstand - günstiges Quergefälle, Schleppkurven, Gestaltungskonzept) in einer maximalen Breite von 6,0 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Die Gehwegüberfahrt wird für Pkw bis 3,5 to zulässiges Gesamtgewicht hergestellt. 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. Höhenanweisung gemäß § 26 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung.
Der Bauherr hat die geplanten Höhen der zukünftigen öffentlichen Straße bei seiner Planung zu beachten, die in den Deckenhöhenplänen zur Erschließung Kolbenhöfe eingetragen sind, die vom Ing.-Büro IDS gefertigt und von Hamburg zur Ausführung am 28.05.2019 freigegeben wurden, mit dem Index a vom 02.01.2020. Ausschlaggebend sind die Höhen an der Grundstücksgrenze.

Nebenbestimmung

Es ist zu beachten, dass Regenwasser, gemäß § 23 Absatz 3, Nr. 3, nicht vom privaten Grund auf die öffentliche Wegefläche geleitet werden darf. Entsprechende Entwässerungseinrichtungen sind auf Privatgrund vorzusehen.

3. Ausnahme nach § 23 (7) HWG von den Bestimmungen in § 23 (3) Ziff. 5 für die nach außen in den öffentlichen Grund aufschlagenden Fluchttüren.

Nebenbestimmung

Um gewährleisten zu können, dass vorbeigehende Personen nicht durch die nach außen aufschlagenden Türen zu Schaden kommen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Türen müssen im oberen Bereich vollständig aus Glas sein, damit ein Blickkontakt vom Innenbereich des Gebäudes nach außen, in den Gehwegbereich, gewährleistet ist.
- Der Schwenkbereich der Türen ist durch Poller zu sichern. D.h. die Poller müssen sich links und rechts der Türen, am äußersten Ende des

Schwenkbereiches befinden, so dass Personen diesen Bereich aufgrund der Poller umgehen müssen.

- Wegerechtlich sind die Poller durch eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis zu sichern.
4. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 (1) HWG für die Poller im Bereich der östlich an Halle 6 angrenzenden zukünftigen öffentlichen Wegefläche, gemäß Vorlage 192.
 5. Sondernutzungserlaubnis nach 25 (2) HWG für die Poller im Bereich der südlich und westlich angrenzenden öffentlich genutzten Privatflächen, gemäß Vorlage 192.

Nebenbestimmung

Der Sondernutzer hat die Verkehrssicherheit der Poller jederzeit zu gewährleisten. Bei Abgang werden diese auf Kosten des Sondernutzers durch den Wegebausträger erneuert (nach außen aufschlagende Fluchttüren).

Für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes werden gemäß der "Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung öffentlicher Wege-, Grün- und Erholungsanlagen" vom 06.12.1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben.

Die Erlaubnis wird befristet erteilt bis zum 31.12.2042. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

Die Sondernutzungserlaubnis wird erst rechtsgültig mit Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 6 HWG. Erst mit dieser Widmung werden die Sondernutzungsgebühren fällig.

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

Anschlüsse:

- 1 E0102-HSEKANAL-91257698 Mischwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
- 2 E0102-HSEKANAL-91257697 Mischwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
- 3 E0102-HSEKANAL-91257696 Mischwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

7. Nach §11a HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das Niederschlagwasser über die hierfür bestimmte Sielanschlussstelle unter Einhaltung der mit der Sielanschlussgenehmigung nach §7 HmbAbwG festgelegten Mengenbegrenzung in das öffentliche Mischwassersiel eingeleitet werden darf. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagwasser ist unter Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die Sielanschlussstelle wieder möglich ist.

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: WA V, GRZ 0,7, GF 2.350, (F), Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
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

81	Prüfbericht Nr. 1
156 / 9	Flurkartenauszug / Karte
156 / 27	Nachweis Erschütterungsuntersuchung
156 / 62	Brandschutzkonzept
156 / 142	Brandschutzkonzept / 1. Überarbeitung
156 / 178	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche
156 / 190	Stellungnahme zum Stellplatznachweis bzw. zur Tiefgaragenplanung und neues Mobilitätskonzept
156 / 192	Freiraumplanung / Fläche EG
156 / 193	Garagengutachten / 1. Überarbeitung
156 / 194	Prognose der Benzol-Immissionen in Umgebung der Tiefgarage
156 / 195	Brandschutzkonzept / 2. Überarbeitung
156 / 197	2. Untergeschoss / Brandschutz
156 / 198	1. Untergeschoss / Brandschutz
156 / 202	3. Obergeschoss / Brandschutz
156 / 203	4. Obergeschoss / Brandschutz
156 / 204	Schnitt A-A / Brandschutz
156 / 205	Schnitt B-B / Brandschutz
156 / 206	Schnitt C-C / Brandschutz
156 / 207	Schnitt D-D / Brandschutz
156 / 208	Baubeschreibung
156 / 209	Betriebsbeschreibung / Büro
156 / 210	Betriebsbeschreibung / Cafe
156 / 211	Betriebsbeschreibung / Restaurant
156 / 216	Entsorgungskonzept / Müllbedarfsermittlung
156 / 223	Lageplan
156 / 224	Lageplan Abstandsflächen / Baugrenze
156 / 226	Grundriss / 2. UG
156 / 227	Grundriss / 1. UG
156 / 228	Grundriss / EG
156 / 229	Grundriss / 1. OG
156 / 230	Grundriss / 2. OG
156 / 231	Grundriss / 3. OG
156 / 232	Grundriss / 4. OG
156 / 233	Dachdraufsicht
156 / 234	Schnitt AA
156 / 235	Schnitt BB
156 / 236	Schnitt CC
156 / 237	Schnitt DD
156 / 238	Ansicht Nord
156 / 239	Ansicht Ost
156 / 240	Ansicht Süd
156 / 241	Ansicht West
156 / 263	Erläuterungsbericht / Entwässerung
156 / 264	Flurkartenauszug / Karte
156 / 265	Grundbuch
156 / 266	Leitungsbestandsplan
156 / 267	Entwässerungslageplan
156 / 268	Überflutungsnachweis / Nachweis mit Gleichung 21

156 / 269	Bemessung Regenrückhalteraum / mit Gleichung 22
156 / 270	Anlage zu Antrag auf Einleitgenehmigung BF 9 (T = 30a)
156 / 271	Anlage zu Antrag auf Einleitgenehmigung BF 9 (T = 100a)
156 / 272	Regenwasserschema / BF 9
156 / 273	Schmutzwasser
156 / 274	Anlage / Drosselschacht R1
156 / 275	Produktdatenblatt / OPTIGRÜN LOR / Ablaufdrossel
156 / 276	Produktdatenblatt / OPTIGRÜN SMR / Ablaufdrossel
156 / 277	Produktdatenblatt / OPTIGRÜN ASF / Ablaufdrossel
156 / 278	Zustimmung auf Mitbenutzung von Flächen
156 / 281	Erläuterungsbericht / Technische Gebäudeausrüstung
156 / 282	Brandschutzkonzept 3. Überarbeitung
156 / 283	Lageplan / Brandschutz
156 / 284	Grundriss / Erdgeschoss / Brandschutz
156 / 285	Grundriss / 1. Obergeschoss / Brandschutz
156 / 286	Grundriss / 2. Obergeschoss / Brandschutz

- die in der Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 07.09.2020 benannten Vorlagen

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für die Überschreitung der Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 8.2. für die Überschreitung der inneren Baugrenze um 0,27 m (Richtung Westen)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 8.3. für die Überschreitung der GFZ von 2,30 um 0,14 auf 2,44 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 8.4. für das Überschreiten der Baugrenzen in Richtung Norden, Süden und Westen um maximal 0,82 m durch den zwischen den Bestandswänden errichteten Gebäudeteil.

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. für den Verzicht auf die Herstellung notwendiger Flure gemäß § 34 (1) HBauO bei Büroeinheiten mit einer Größe von über 400 m² (Einheit 0.8: 410 m², Einheit 2.3: 417 m²)

Begründung

Die Überschreitung der zulässigen Größe liegt bei 3-4% und ist somit sehr gering. Durch den innenliegenden "Versorgungskern" und die darum herum angeordneten Büros haben die Einheiten eine übersichtliche Struktur. Im Brandfall sind - bedingt auch durch die Unterteilung durch F90-Wände - sichere Bereiche ausreichend schnell erreichbar.

- 9.2. für das Überschreiten der Brandabschnittslänge gem. § 28 (2) HBauO von 40 m um maximal 12,02 m auf 52,02 m in Nord-Süd-Richtung in den oberirdischen Geschossen

Begründung

Eine Brandausbreitung wird durch die Unterteilung mit F90-Wänden behindert. Die gute Erreichbarkeit über den öffentlichen Grund und durch die Zugänge über die notwendigen Treppenräume ermöglicht eine zügige Selbst- und Fremdrettung und bietet gute Voraussetzungen für einen Löschangriff.

- 9.3. für das Hinwegführen brennbarer Materialien über die Brandwand entgegen § 28 (5) HBauO

Begründung

In den betroffenen Bereichen wird die planungsrechtlich geforderte extensive Dachbegrünung unterbrochen und es ist eine Bekiesung und eine Abdeckung aus Betonplatten vorgesehen. Somit handelt es sich bei den brennbaren Materialien, die über die Brandwand hinweggeführt werden, nur um die Dachabdichtung.

Aufgrund der geringen Dicke handelt es sich um so wenig Brandlast, dass die Brandausbreitung trotzdem ausreichend verhindert wird.

- 9.4. für das Überschreiten der Brandabschnittslänge gem. § 28 (2) HBauO von 40 m um 17,20 m auf 57,20 m im 2. UG (Technikgeschoss)

Begründung

Aufgrund der geringen Gesamtfläche verglichen mit der möglichen beherrschbaren Fläche von 1.600 m² wird die Abweichung als vertretbar angesehen. In dem Bereich befinden sich keine Aufenthaltsräume und das Geschoss ist brandschutztechnisch durch eine F90-Decke und die entsprechenden notwendigen Treppenräume von den übrigen Geschossen abgetrennt.

Eine Brandausbreitung wird daher ausreichend lange verhindert.

Bedingung

Die Alarmierung für das Geschoss ist gemäß 3. Überarbeitung zum Brandschutzkonzept umzusetzen.

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

Begründung

Brandschutztechnische Bedenken bestehen nicht. Die Stadtreinigung Hamburg ist mit der Lage der Räume einverstanden.

- 9.6. Verzicht auf eine getrennte Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage (Großgarage) gemäß § 4 (4) GarVO

Begründung

Gegen die Abweichung bestehen aus folgenden Gründen keine Bedenken:

- Es handelt sich um eine Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr
- Die Garage beinhaltet nicht mehr als 100 Stellplätze

Bedingung

Es muss eine den Zu- und Abgangsverkehr regelnde Ampelanlage eingebaut werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs muss gewährleistet bleiben.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 10.1. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH