



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###  
###  
###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02501/2013  
Hamburg, den 23. September 2014

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
19.09.2013

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
131-030  
01304 in der Gemarkung: Billbrook

### Neubau einer Lagerhalle mit Büroanbau

### 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.



Sprechzeiten:  
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung  
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach  
Terminvereinbarung

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                      Billbrook 5  
mit den Festsetzungen: Industriegebiet  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 12              Betriebsbeschreibung
  - 13              13\_8879\_Lageplan
  - 16              Übersichtsplan
  - 17              Lageplan
  - 18              Grundriss / Erdgeschoss
  - 19              Schnitt AA
  - 20              Ansicht
  - 23              Baubeschreibung

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

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

1. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 1.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 1.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) 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 schriftlich oder zur Niederschrift 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

## Anlage 1 zum Bescheid

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg

#### AUFLAGEN

##### Brandschutz - Bauteilanforderungen

2. Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen feuerhemmend sein – F 30 B (§ 25 Absatz 1 HBauO).

##### Folgeeinrichtungen

3. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
  - 3.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **2 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).  
Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
Gem. FA 1/2013 (Anlage 1) Ziffer 2.1. **1** Stellplatz je 80m<sup>2</sup> BGF für Büros und  
gem. Ziffer 9.2. **1** Stellplatz bei Lagerräumen / Lagerplätze je 800m<sup>2</sup> BGF / Grundstücksfläche
4. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:
  - 4.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **2 Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).  
Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
Gem. FA 1/2013 (Anlage 1) Ziffer 2.1. **1** Stellplatz je 80m<sup>2</sup> BGF für Büros jedoch mind. 1 je Nutzung  
und  
gem. Ziffer 9.2. **1** Stellplatz bei Lagerräumen / Lagerplätze je 200m<sup>2</sup> BGF / Grundstücksfläche

#### HINWEISE

5. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
6. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).

7. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".
8. Die Baulast zur Sicherstellung eines Abstandes von mindestens 5,00m zu künftigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück / Flurstück 1101 ist Voraussetzung für die Genehmigung und ist unter dem Gz.: M / BP / 03031 / 2014 eingetragen.

## **Anlage 2 zum Bescheid**

### **ABWASSERRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,  
Amt für Immissionsschutz und Betriebe  
-Grundstücksentwässerung-  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

#### **AUFLAGEN**

##### **Vorschriften**

Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)  
in der Fassung vom 24.07.2001 (HmbGVBl. S. 258 ff),  
zuletzt geändert am 17.12.2013 (HmbGVBl. S. 540, 542)

#### **9. Anforderungen an Bau und Betrieb von Abwasseranlagen, Inhalts- und Nebenbestimmungen**

- 9.1. Nach der DIN EN 1610 Abschnitt 13 sind alle neu erdverlegten Abwasserleitungen, Schächte und Inspektionsöffnungen nach dem Verfüllen des Rohrgrabens und der Entfernung des Verbaus mittels Druckprüfung auf Dichtheit zu prüfen.

#### **10. Hinweise**

- 10.1. Nach § 17b HmbAbwG ist der zuständigen Behörde die Dichtheit der im Erdreich neu hergestellten Grundstücksentwässerungsanlagen vor der erstmaligen Inbetriebnahme unaufgefordert nachzuweisen (Dichtheitsnachweis). Von dieser Nachweispflicht sind die Abwasseranlagen für die Ableitung nicht nachteilig verändertes Niederschlagswassers ausgenommen, wenn sie nicht an ein öffentliches Misch- oder Schmutzwassersiel angeschlossen sind und nicht im Zusammenhang mit Anlagen nach § 21 Anlagenverordnung sowie Anlagen zur Löschwasserrückhaltung stehen.  
Der Dichtheitsnachweis besteht aus einem Prüfbericht und einem Lageplan, in dem die geprüften und als dicht nachgewiesenen Abwasseranlagen dargestellt sind. Als Prüfbericht kann der auf der Internetseite [www.hamburg.de/abwasser/formulare](http://www.hamburg.de/abwasser/formulare) bereitgestellten Vordruck verwendet werden.  
Der Dichtheitsnachweis wird nur anerkannt, wenn die Prüfung zum Nachweis der Dichtheit von einem nach § 13b Absatz 1 HmbAbwG anerkannten Fachbetrieb durchgeführt wurde.
- 10.2. Nachfolgend genannte Arbeiten dürfen gemäß § 13 Abs. 3 HmbAbwG nur von nach § 13 b HmbAbwG anerkannten Fachbetrieben, die das Zertifikat einer zugelassenen Zertifizierungsorganisation führen, ausgeführt werden:

- die Dichtheitsprüfungen der Grundstücksentwässerungsanlagen nach § 17 b HmbAbwG,
- das Errichten, Ändern und Beseitigen von
- Grundstücksentwässerungsanlagen außerhalb und unterhalb von Gebäuden und
- Abwasserbehandlungsanlagen - z. B. Kleinkläranlagen, Fettabscheider und Abscheider für Leichtflüssigkeiten - innerhalb und außerhalb von Gebäuden.

- 10.3. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu ändern und zu beseitigen (§ 13 Abs. 1 HmbAbwG). Bei Betrieb, Unterhaltung, Wartung, Überprüfung und Selbstüberwachung von Grundstücksentwässerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (§ 15 Abs. 2 HmbAbwG).
11. Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass öffentliche Wege oder Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden (§ 15 (8) HmbAbwG).

## **Anlage 3 zum Bescheid**

### **ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz  
Amt für Arbeitsschutz  
Arbeitnehmerschutz  
Billstraße 80  
20539 Hamburg  
E-Mail: Arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

##### **Vorschriften**

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage müssen Sie das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), das Produktsicherheitsgesetz (ProdSG), das Chemikaliengesetz (ChemG) und die daraus erlassenen Rechtsvorschriften einhalten.

#### **12. Nebenbestimmungen**

- 12.1. Das WC muss einen Vorraum bekommen.  
( ASR A4.1 „Sanitärräume, Nr. 5.2 „Bereitstellung“ Absatz 2)



## **Anlage 4 zum Bescheid**

### **BODENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Umweltschutz  
Bdenschutz / Altlasten  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

#### **AUFLAGEN**

13. Mit diesem Bauvorhaben ist der Neubau einer Lagerhalle mit Büroanbau geplant, mit einer Grundfläche von knapp 200 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben liegt am Ostrand des Altstandortes AvF 7232-019/04. Das obige Grundstück wird seit etwa 40 Jahren industriell/gewerblich genutzt. Aufgrund der Dauer und der Art der industriell/gewerblichen Nutzung sind Verunreinigungen des Untergrunds zu erwarten.

Außerdem liegt das Bauvorhaben auf der Altlastverdächtigen Fläche (AvF) 7232-022/00, Altspülfeld Pinkertweg. Bei dem Altspülfeld handelt sich um eine Auffüllung bestehend aus Sanden und umgelagerten Weichschichten (Klei, Schluff und Torf). Gasmessungen auf diesem Spülfeld zeigten stark schwankende, aber z.T. auch sehr hohe Konzentrationen an Methan (bis zu 60 Vol.-% CH<sub>4</sub>).

Zudem befindet sich das Baugrundstück zum einen im Randbereich einer Altablagerungsfläche: Altlast 7232-024/01, und somit im Bereich einer Gaswanderungszone der Altablagerung. Zum anderen in einem Gebiet mit natürlichen Weichschichten im Untergrund, GasBW-000. Infolge von Zersetzungsprozessen in den angetroffenen organischen Weichschichten können auf natürliche Weise Bodengase (Methan - CH<sub>4</sub>, und Kohlendioxid - CO<sub>2</sub>) entstehen.

Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

#### **Folgende Auflagen und Hinweise sind zu berücksichtigen:**

##### **Bodengase**

- 13.1. Für das Bauvorhaben sind bauliche Sicherungsmaßnahmen (wie Kiesfilterschicht, gasdichte Leitungsdurchführungen, keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle) gegen Bodengase erforderlich. Mit den Maßnahmen müssen Gaseintritte in das Gebäude verhindert und eine definierte Gasableitung ermöglicht werden. Hinweise hierzu geben unsere Broschüren 'Sicheres Bauen bei Bodenluftbelastung': <http://www.hamburg.de/altlasten> - 'Sicheres Bauen bei Bodenluftbelastung' und 'Sicheres Bauen auf Altlasten' [www.hamburg.de/altlasten](http://www.hamburg.de/altlasten), 'Sicheres Bauen auf Altlasten'. Diese Broschüren liegen auch in den Umweltdienststellen der Bezirksämter und im Foyer der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt als Druckexemplar aus.

- 13.2. Zudem müssten alle begehbaren Schächte, soweit geplant, vorsorglich innen ein Warnschild, jedoch nach Öffnen des Deckels von außen lesbar, mit folgender Aufschrift erhalten:

**Achtung – Bodengase !  
Explosions- und Erstickungsgefahr !  
Vor Betreten auf Gasfreiheit prüfen !**

Es können zur Überprüfung einer eventuellen Gasbildung auch Bodenluftuntersuchungen (Bohrlochverfahren) im Bereich des Baufeldes durchgeführt werden. Das Untersuchungskonzept und die aus der Prüfung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ggf. resultierenden Maßnahmen sind mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, U25 abzustimmen.

- 13.3. Werden bei den Bodenluftuntersuchungen keine Methangase und keine erhöhten Kohlendioxidkonzentrationen (>5 Vol.-%) nachgewiesen, sind keine bautechnischen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

**Boden und Erdbauarbeiten**

- 13.4. In Bezug auf den Altstandort und das Altspülfeld sind altlastbedingte Mehrkosten bei der Entsorgung von Erdaushub möglich.
- 13.5. Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (in Kraft getreten am 01.06.2012) vom Bauherrn ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006, siehe auch Hinweise im Internet unter <http://www.hamburg.de/abfall>, Stichwort: "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg").

Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (z.B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 in der geltenden Fassung zu beachten.

- 13.6. Sollten während der Bauarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch u.w.), ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Abteilung für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft der BSU, Tel.: 42840-2300 zu informieren.

## **Anlage 5 zum Bescheid**

### **KAMPFMITTELRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Inneres Feuerwehr  
F04  
F046  
Billstrasse 87  
20539 Hamburg  
E-Mail: GEKV@feuerwehr.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

##### **14. Auflage zum Thema: KampfmittelVO – Verdachtsfläche**

Nach der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“, (Kampfmittel-VO, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 45 vom 30.12.2005) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk "Kampfmittelverdacht" in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen. Eine Liste der in Hamburg zugelassenen privaten Kampfmittelräumfirmen muss beiliegen. Alle Verdachtsflächen sind entsprechend der TA - KRD Hamburg 2013 zu untersuchen.  
Bei Auftragserteilung ist dem privaten Kampfmittelräumunternehmen eine Kopie dieser Stellungnahme inklusive des Lageplans auszuhändigen.

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss