



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

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01051/2021

Hamburg, den 7. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
30.06.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

131-021
1292, 1140, 1141, 2513 in der Gemarkung: Billbrook

D-Neubau einer Logistikhalle inkl. Bürogebäude

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.

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



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08.00 - 15.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09.00 - 17.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen des Porgesring 15 (Flurstück 1140) zur Nutzung als Gewerbeabfahrt und Feuerwehrzu- und abfahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 8,50 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.

Stellungnahme:

Die bestehende Überfahrt mit einer Breite von 8,5 m hat Bestandsschutz. Sollte die Überfahrt versetzt oder angepasst werden, so erlischt der Bestandsschutz. Der Bedarf einer Überfahrt mit einer Breite von 8,5 m geht aus den nachgereichten Unterlagen nicht hervor und eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Nebenbestimmung

Durch eine Veränderung der vorhandenen Überfahrt erlischt der Bestandsschutz. Die vorhandene Überfahrt muss rückgebaut werden und in neuer Lage und Form gem. aktuellen Regelwerk (ReStra) neu gebaut werden. Die maximale Breite der Überfahrt beträgt gem. aktuellem Regelwerk (ReStra) 6 m.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen des Porgesring 13 (Flurstück 1292) zur Nutzung als Gewerbeabfahrt und Feuerwehrzu- und abfahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 10 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.

Stellungnahme:

Die bestehende Überfahrt mit einer Breite von 10 m hat Bestandsschutz. Sollte die Überfahrt versetzt oder angepasst werden, so erlischt der Bestandsschutz. Der Bedarf einer Überfahrt mit einer Breite von 10 m geht aus den Unterlagen nicht hervor und eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Nebenbestimmung

Durch eine Veränderung der vorhandenen Überfahrt erlischt der Bestandsschutz. Die vorhandene Überfahrt muss rückgebaut werden und in neuer Lage und Form gem. aktuellen Regelwerk (ReStra) neu gebaut werden. Die maximale Breite der Überfahrt beträgt gem. aktuellem Regelwerk (ReStra) 6 m.

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 eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für das Fällen von 16 Bäumen mit Stammdurchmessern von 14x10-27cm (Hainbuchen), 1x37cm (Silberpappel), 1x80 (Pyramidenpappel). das Roden von ca. 140m Hecken-Gehölzstreifen (ca. 60m zur Straße, ca. 80m um den alten Büroanbau)

Begründung

Die Bäume (Nr. 1-16, gemäß der Übersicht für zu fällende Bäume, Vorlage Nr. 34_04_071) stehen unmittelbar im Bereich der geplanten Feuerwehrumfahrt, bzw. im Bereich des geplanten Neubaus und werden aus diesen Gründen zur Fällung genehmigt.

Die Bäume Nr. 7, 13-15 fallen trotz Untermaßigkeit (StD.: <25cm) aufgrund ihres Standes in einer Reihe unter den Schutz der Hamburger Baumschutzverordnung und werden mit jeweils 1.000€ in die Ersatzbilanzierung mit aufgenommen.

Der Hecken/Gehölzbestand wurde nicht zur Rodung beantragt, wird aber mit entsprechender Ersatzverpflichtung hiermit zusätzlich zur Rodung freigegeben.

Der gesamte restliche Baumbestand bleibt erhalten, insbesondere der Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze und ist gemäß der Auflagen zu schützen.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-4807246 Regenwasser DN250 Wiederinbtr. Entfällt HH

Nr.2 E0102-HSEKANAL-2812919 Schmutzwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH

Nr.3 E0102-HSEKANAL-4807244 Regenwasser DN250 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 0244_EWA_000 vom 30.07.2021 erteilt.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung erfolgt vorbehaltlich des Nachweises über die Zusammenführung der betreffenden Flurstücke zu einem Grundstück (auf einem GB-Blatt unter einer laufenden Nummer) oder des Nachweises über eingetragene Baulasten zur Sicherung der Leitungsrechte. Dieser Nachweis ist der Hamburger Stadtentwässerung unaufgefordert und VOR Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage zu erbringen. Ohne einen geeigneten Nachweis verliert die Sielanschlussgenehmigung ihre Gültigkeit! Die bisher eingereichten Unterlagen sind nicht ausreichend.

Gemäß §7, Abs. 4, HmbAbwG darf der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage erst genehmigt werden, wenn das Leitungsrecht, bei Leitungsführung über ein oder mehrere Grundstücke, durch Baulast gesichert wurde.

5. das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel in der Straße Porgesring 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

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 6	34_04_006_Betriebsbeschreibung_LH_20210630_V01
0 / 7	34_04_007_Betriebsbeschreibung_Buero_20210630_V01
0 / 77	34_04_100_Pelletheizung_20211018_V01
0 / 126	34_04_067_Schnitte Logistikhalle_Buerogebäude_20211222_V03_211
0 / 127	34_04_068_Ansichten Logistikhalle_Buerogebäude_20211222_V03_212
0 / 128	34_04_072_Sprinklergebäude Pinkertweg 40_20211220_V01
0 / 129	34_04_073_Grundriss 3.OG Buero_Bestuhlungsvariante 01_20211222_V01
0 / 130	34_04_074_Grundriss 3.OG Buero_Bestuhlungsvariante 02_20211222_V01
0 / 131	34_04_075_Grundriss 3.OG Buero_Bestuhlungsvariante 03_20211222_V01
0 / 140	34_04_205_BSK_Bestuhlungsvarianten_3.Obergeschoss_20211222_V01
0 / 149	34_04_061_Lageplan inkl. Abstandsflächen_20220124_V04
0 / 150	34_04_062_Erdgeschoss Logistikhalle_20220124_V04
0 / 151	34_04_063_Obergeschoss_Bühne Logistikhalle_20220124_V04
0 / 152	34_04_064_Dachgeschoss Logistikhalle_20220124_V04
0 / 197	34_04_066_Raumprogramm Buerogebäude_20220322_V05
0 / 206	34_04_201_BSK_Lageplan AS_20220211_V03
0 / 207	34_04_202_BSK_Grundriss EG AS_20220211_V03
0 / 208	34_04_203_BSK_Grundriss 2. OG AS_Bühne_20220211_V03
0 / 209	34_04_204_BSK_Grundrisse 1.OG_3.OG_AS_Buero_Schnitte_20220211_V03

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

Zur Prüfung lagen weiterhin folgende Unterlagen vor:

Brandschutzkonzept

Die in dem Brandschutzkonzept 2. Fortschreibung vom 11.02.2022 genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb der Logistikhalle und des Bürogebäudes sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid und in den Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Löschanlagenkonzept Logistikhalle Porgesring 13 Version 1.3 vom 13.04.2022

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe von 21 m über NN um ca. 1,84 m auf ca. 22,84 m über NN mit dem geplanten Logistikzentrum (§ 9 BauGB i. V. mit § 2 Nr. 6 der Verordnung über den B-Plan Billbrook 5)

Bedingung

Das Dach des Bürogebäudes ist mit einer 12 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen.

- 6.2. für die Nutzung des 3. Obergeschosses in dem Bürogebäude für verschiedene dem Betrieb dienende Veranstaltungen mit betriebsinternen und externen Besuchern im Industriegebiet (§ 1 BauNVO).

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für die Führung des 2. Rettungsweges aus der Teilnutzungseinheit Achse I-III im EG des Bürotraktes über die benachbarte Teilnutzungseinheit Achse III-VII (§ 31 Abs. 1 HBauO).
- 7.2. für die Führung des 2. Rettungsweges aus den Teilnutzungseinheit in Achse III-VII im 1.OG des Bürotraktes über die benachbarte Teilnutzungseinheit Achse I-III (§ 31 Abs. 1 HBauO i. V. m. § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO).
- 7.3. für die Führung des 2. Rettungsweges aus den Teilnutzungseinheit in Achse III-VII im 2.OG des Bürotraktes über die benachbarte Teilnutzungseinheit Achse I-III (§ 31 Abs. 1 HBauO i. V. m. § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO).

Bedingung zu Ziffer 7.1. bis 7.3.

Es darf nur ein Nutzer dauerhaft über beide Teilnutzungseinheiten verfügen. Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Tür in der Trennwand dauerhaft öffnen lässt.

- 7.4. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglauflänge von 35 m um ca. 15 m auf ca. 50 m in dem BA I (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage und Alarmierungsanlage in dem BA I (Halle 1).

- 7.5. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglauflänge von 35 m um ca. 55 m auf ca. 90 m in dem BA III (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage und Alarmierungsanlage in dem BA III (Halle 5-7).

- 7.6. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglauflänge von 35 m um ca. 9 m auf ca. 44 m auf dem Einbau in dem BA II (Bühne Achse A-B/5-8 der Halle 2-4, OKFF Bühne +6,75 m) (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage und Alarmierungsanlage in dem BA II (Halle 2-4).

- 7.7. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglauflänge von 35 m um ca. 25 m auf ca. 60 m auf dem Einbau in dem BA III (Bühne Achse A-B/1-5 der Halle 5-7, OKFF Bühne +6,75 m)(§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage und Alarmierungsanlage in dem BA III (Halle 5-7).

- 7.8. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglauflänge von 35 m um ca. 63 m auf ca. 98 m in dem BA II (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage und Alarmierungsanlage in dem BA II (Halle 2-4).

- 7.9. für das Überschreiten der Abstände der inneren Brandwände von 40 m um ca. 67 m auf ca. 107 m (Achse B-G.2) in Halle 1 (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage, Alarmierungsanlage, Wandhydranten und RWA in dem BA I (Halle 1)

- 7.10. für das Überschreiten der Abstände der inneren Brandwände von 40 m um ca. 14 m auf ca. 54 m (Achse 5-8) und von 40 m um ca. 96 m auf ca. 136 m (Achse A.1-H') in Halle 2-4 (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage, Alarmierungsanlage, Wandhydranten und RWA in dem BA II (Halle 2-4)

- 7.11. für das Überschreiten der Abstände der inneren Brandwände von 40 m um ca. 32 m auf ca. 72 m (Achse 1-5) und von 40 m um ca. 96 m auf ca. 136 m (Achse A-H.1) in Halle 5-7 (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage, Alarmierungsanlage, Wandhydranten und RWA in dem BA III (Halle 5-7)

- 7.12. für das Herstellen von zwei Türöffnung in der Gebäudeabschlusswand zwischen dem neuen Logistikgebäude und dem bestehenden Gebäude (Achse 1/A-H.1) (§ 28 Abs. 8 HBauO)

Bedingung

Die Türöffnungen sind in T 90 RS herzustellen und die Rettungswege aus dem Bestandsgebäude in die neue Logistikhalle sind per Baulast zu sichern. Die unterschiedlichen Nutzer müssen sich auf eine gemeinsame Brandschutzorganisation verständigen bzw. müssen sich einem gemeinsamen Brandschutzkonzept mit entsprechenden betrieblichen und organisatorischen Brandschutzmaßnahmen unterwerfen.

- 7.13. für das Herstellen der tragenden und aussteifenden Wände und Stützen in F-30 anstelle der geforderten F-90 AB in der Logistikhalle (§ 25 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Einbau einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage, Alarmierungsanlage, RWA und Wandhydranten in den BA I-III (Halle 1-7)

- 7.14. für die Ausführung der nicht tragenden Außenwände der Logistikhalle (ohne Bürogebäude) aus schwer entflammaren Baustoffen anstelle aus nicht brennbaren Baustoffen (§ 26 Abs. 2 HBauO)
- 7.15. für das Unterschreiten der zulässigen Anzahl der Besucher von 656 um 403 auf 253 Besucher für die Bestuhlungsvariante 1 (§ 1 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 4 VStättVO)
- 7.16. für das Unterschreiten der zulässigen Anzahl der Besucher von 328 um 152 auf 176 Besucher für die Bestuhlungsvariante 2 (§ 1 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 4 VStättVO)
- 7.17. für das Unterschreiten der zulässigen Anzahl der Besucher von 328 um 208 auf 120 Besucher für die Bestuhlungsvariante 3 (§ 1 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 4 VStättVO)

Bedingung zu Ziffer 7.15. bis 7.17.

Die Einhaltung der festgelegten Personenzahlen zu den einzelnen Bestuhlungs-/Nutzungsvarianten ist durch eine geeignete Zugangskontrolle sicherzustellen. Die Nutzung mit höheren Personenzahlen ist unzulässig. Die Bestuhlungs-/Nutzungsvarianten sind als Bestandteil der Brandschutzordnung nach § 42 VStättVO mit aufzunehmen.

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 8.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Feuerwehrumfahrt (Nr. 5.2.2 IndBauRL) auf den Flurstücken 1292, 1140, 2513 und 2512 vorliegt.
- 8.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt oder der Nachweis über die Vereinigung der Flurstücke 1292, 1140, 1141 und 2513 zu einem Grundstück vorliegt.
- 8.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Nutzung der Sprinklerzentrale auf Grundstück 2512 vorliegt (§ 51 HBauO i. V. m. Nr. 5.8. MIndBauRL)
- 8.4. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Rettungsweges aus dem Bestandsgebäude Pinkertweg 40 (Flurstück 2512) in die neue Logistikhalle Pinkertweg 13 (Flurstücke 1292, 1140, 1141 und 2513) vorliegt .
- 8.5. die Stellung eines ortsfesten Bauzaunes außerhalb des Kronentraufbereiches der Bestandsbäume an der östlichen Grundstücksgrenze als fotografischer Nachweis bei der zuständigen Dienststelle vorliegt.
- 8.6. die Flurstücke (1292, 1140, 1141 und 2513) entweder auf dem gleichen Grundbuchblatt unter gleicher laufender Nummer vereint wurden oder die Abwasserbeseitigung für das Grundstück über eine entsprechende Baulast im Baulastenverzeichnis sichergestellt ist. Der Nachweis ist der BUKEA vorzulegen.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH