



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01314/2014
Hamburg, den 30. Dezember 2016

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
07.04.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

431-060
2088, 339 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

**Neubau von 7 Townhouses mit Tiefgarage und Erweiterung einer bestehenden
Gewerbefläche**

ÄNDERUNGSBESCHEID

Nummer 2

**zum Genehmigungsbescheid vom 14. August 2014 und
Änderungsbescheid Nr. 1 vom 25. November 2014**

über - die Erweiterung der Verkaufsfläche und Nebenflächen im UG
- den Entfall des Ausstiegsbauwerkes
- über Änderung der Außen- und Ersatzpflanzungsplanung
- die Änderung der Brandschutzplanung
- die Verbreiterung und bauliche Änderung der TG- Zufahrt
- die Erweiterung der Keller- bzw. TG-Ebene
- die Korrektur des Stellplatznachweise / Erhebung Ausgleichbetr.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 71	Grundriss / Kellergeschoss
1 / 72	Grundriss / Verkaufsebene
1 / 73	Schnitt
1 / 74	Schnitt / Ansicht
1 / 75	Ansicht
1 / 76	Nachweis / Stellplätze
1 / 77	Grundriss / Kellergeschoss
1 / 78	Grundriss / Verkaufsebene
1 / 81	Lageplan Ersatzpflanzungen
1 / 83	Lageplan (gilt nur mit Lageplan Ersatzpflanzungen)

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Die Vorlagen Nummer 1/55, 1/56, 1/57, 1/59, 1/60, 1/61, 1/18, 1/26 werden ungültig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 1.1. "für das weiter Überschreiten des Brandwandabschnittes zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude um 4 m auf ca. 46 m mit innerer Brandwand zwischen Gewerbe- und Tiefgaragennutzung (§ 28Abs. 2 Nr. 2 HBauO)."

Begründung

Für die Abweichung spricht weiter das Ausmaß der Überschreitung sowie die Fläche von nun ca. 1200qm – (< 1600qm) des betroffenen Brandabschnittes. Darüber hinaus wird der Brandabschnitt durch eine feuerbeständige Trennwand (zum Verkaufsraum) mit entsprechenden Öffnungsqualitäten weiter zusätzlich unterteilt.

Bedingt durch die nun vorliegende Verkaufsraumgröße ist vor Innutzungs-nahme die Entrauchung der Gewerbefläche erneut gesondert nachzuweisen.

Ein weiterer Fluchtweg aus der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich, wenn die notwendigen Rettungsweglängen eingehalten werden.

Bedingungen

- Nachweis der Rauchabführung aus Verkaufsnutzung und Kellerräumen im Bereich der TG-Ebene gem. Ziffer 2.1. dieses Bescheides
- Die Öffnungen in der oben benannten feuerbeständigen Trennwand zwischen Verkaufsraum und rückwärtigen Nebenflächen sind mindestens Feuer hemmend, rauchdicht und selbstschließend herzustellen.

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage 1 zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

Nutzungsbeginn

2. Frühzeit vor Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:
 - 2.1. **Nachweis über die Sicherstellung der Rauchgasableitung aus den Bereichen der Kellerräume der TG-Ebene (§ 35 Abs. 3 HBauO) und den Verkaufs- und Nebenflächen der Ladennutzung.**
 - 2.2. **Nachweis über die Zahlung des Ausgleichsbetrages für 2 Kfz-Stellplätze** (siehe Ziffer 7 dieses Bescheides)

Brandschutz - Rettungswege

3. Zur Sicherung der Rettungswege ins Freie und Gewährleistung der Brandbekämpfung, sind die Durchgänge zur und in die Tiefgarage, die Durchfahrt auf die Tiefgaragenrampe und der Durchgang/Durchfahrt in den Innenhof dauerhaft zu den öffentlichen Straßen- und Nebenflächen hindernisfrei zu halten. Die Flächen im Verlauf von Rettungswegen sind dauerhaft sicher passierbar (insbesondere in den Wintermonaten) zu halten. Das gilt ebenso für die Zuwegungen zu den Eingangsbereichen der Townhouses.

Brandschutz - Bauteilanforderungen

4. Der Raum HZR (19,26qm) ist zur Tiefgarage mindestens feuerbeständig abzutrennen. Die Öffnung ist mindestens Feuer hemmend, rauchdicht und selbstschließend herzustellen. (siehe Grünvermerk)

Folgeeinrichtungen

Der Stellplatznachweis wird wie folgt geändert:

5. Folgende **Fahrradplätze** sind erforderlich:

5.1. Es entsteht durch das Neubauvorhaben ein Bedarf von **20 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).

Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Verkaufsflächen Bestand Haus Nr. 27 und 31
Gewerbeeinheiten mit geringerem Besucherverkehr (1 Fahrradplatz / 75 Vkfl.)
= 2 notwendige Fahrradstellplätze
gem. Fachanweisung notwendige Stellplätze und Fahrradplatz 1/2013

Verkaufsflächen Neubau (888qm)
Gewerbeeinheiten mit hohem Besucherverkehr (1 Fahrradplatz / 50 Vkfl.)
= 18 notwendige Fahrradstellplätze
gem. Fachanweisung notwendige Stellplätze und Fahrradplatz 1/2013

Zusätzlich sind mindestens 2 Fahrradstellplätze je Bestandswohnung
Vorderhaus vorzuhalten.

6. Folgende **Kfz-Stellplätze** sind erforderlich:

6.1. Es entsteht durch das Neubauvorhaben ein Bedarf von **20 Kfz-Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).

Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Verkaufsflächen Bestand Haus Nr. 27 und 29
Gewerbeeinheiten mit geringerem Besucherverkehr (1 Fahrradplatz / 75 Vkfl.)
= 2 notwendige Pkw-Stellplätze
gem. Fachanweisung notwendige Stellplätze und Fahrradplatz 1/2013

Verkaufsflächen Neubau (888qm)
Gewerbeeinheiten mit hohem Besucherverkehr (1 Fahrradplatz / 50 Vkfl.)
= 18 notwendige Pkw-Stellplätze
gem. Fachanweisung notwendige Stellplätze und Fahrradplatz 1/2013

→ Davon ist mindestens 1 Stellplatz als Behinderten-Stellplatz herzustellen.

7. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist insgesamt ein **Ausgleichsbetrag in Höhe von 12.000,00 Euro für 2 notwendige Stellplätze** an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO). Die Höhe des Ausgleichsbetrags je Stellplatz beträgt somit 6.000,00 Euro.

Die Kontonummer und das Kassenzeichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last.

Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.

Anlage 2 zum Bescheid

ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

8. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Amt für Arbeitsschutz
Arbeitnehmerschutz
Billstraße 80
20539 Hamburg
Tel. 040 - 42828-0

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.

Nebenbestimmungen

(Hinweise an den Bauherrn):

Vor dem Beginn der Abbruch- bzw. Sanierungstätigkeiten muss der beauftragte Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung ermitteln, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objektes Gefahrstoffe (insbesondere Asbest, KMF, PCB, PAK,.....) vorhanden oder zu erwarten sind. Diese Angaben sind insbesondere vom Bauherrn oder Auftraggeber (Generalunternehmen) einholen. (§ 15 Abs.5 der Gefahrstoffverordnung).

Der Arbeitgeber und falls vorgesehen auch Subunternehmer, müssen Tätigkeiten mit asbesthaltigen Gefahrstoffen spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeit bei folgender Behörde anzeigen:

Amt für Arbeitsschutz
Leitbranche Bau Billstr. 80
20539 Hamburg

Die Anzeige muss die Angaben enthalten, die im Anhang I Nr. 2.4.2 Abs. 2 der Gefahrstoffverordnung aufgeführt sind.

Abbruch- und Sanierungsarbeiten an schwach gebundenen Asbestprodukten (mit Ausnahme von Tätigkeiten mit geringer Exposition) dürfen nur von Fachfirmen durchgeführt werden, die zur Ausführung dieser Arbeiten eine Zulassung von der zuständigen Behörde erhalten haben. (§ 8 Abs. 8 Gefahrstoffverordnung)

Auflagen

- 8.1. Für die Betriebsstätte ist die Aktualisierung des Flucht- und Rettungsplans erforderlich und nach den Maßgaben der Ziffer 6 ASR A2.3 zu gestalten. (§ 4 Abs.4 ArbStättV i.V.m. Ziff. 6 ASR A1.3 und Ziff. 9 ASR A2.3).
- 8.2. Sämtliche Flucht- und Rettungswege sowie Türen im Verlauf derselben sind entsprechend der technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A 1.3 „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung“ zu kennzeichnen (§ 3 ArbStättV, Anhang 1.3)
- 8.3. Fluchtwege und Notausgänge sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszurüsten, wenn das gefahrlose Verlassen der Arbeitsstätte für die Beschäftigten, insbesondere bei Ausfall der allgemeinen Beleuchtung nicht gewährleistet ist. (§ 4 Abs.3 ArbStättV, Anhang Ziffer 2.3)
- 8.4. Sämtliche prüfpflichtigen Arbeitsmittel und überwachungsbedürftigen Anlagen (u.a. Aufzüge, kraftbetriebene Türen und Tore) müssen vor der Inbetriebnahme nachweislich geprüft und mängelfrei sein (§ 3 ArbSchG und §§ 10 und 14 BetrSichV).
- 8.5. In Abhängigkeit von der Grundfläche der Arbeitsstätte sind Löschmitteleinheiten (LE) im Rahmen der Grundausstattung vorzusehen. § 3 ArbStättV i.V.m. ASR A 2.2 Ziffer 5.2.1, Tabelle 3. Eventuell zusätzliche Kleinlöschgeräte sind in Abstimmung mit der Feuerwehr festzulegen.
- 8.6. Der Arbeitgeber hat sicherzustellen, dass Feuerlöscher gut sichtbar und leicht erreichbar, vorzugsweise in Fluchtwegen, im Bereich der Ausgänge ins Freie, an den Zugängen zu Treppenträumen oder an Kreuzungspunkten von Verkehrswegen/Fluren angebracht sind. Die Entfernung von jeder Stelle zum nächst gelegenen Feuerlöscher sollte möglichst nicht mehr als 20 m (tatsächliche Laufweglänge) betragen, um einen schnellen Zugriff zu gewährleisten. § 3 ArbStättV i.V.m. ASR A 2.2 Ziffer 5.2.3
- 8.7. Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie deutlich wahrgenommen werden können (ASR A 1.7)
- 8.8. Automatische Schiebetüren dürfen nur verwendet werden, wenn sie bei Ausfall der Energiezufuhr selbsttätig öffnen oder über eine manuelle Öffnungsmöglichkeit (Break-out) verfügen und wenn ein Pendeln der Flügel quer zur Bewegungsrichtung der Türen und Tore ausgeschlossen ist. (ASR A. 1.7 Ziffer 7 Abs. 2, Ziffer 9 Abs.1)
- 8.9. Die Standsicherheit von Regalanlagen, insbesondere in Lagerbereichen, muss in jedem Betriebszustand gegeben sein. Ebenfalls müssen die Traglastangaben der Regale gut erkennbar sein. (DGUV Regel 108-007 bisher BGR 234, Ziffer 4.2.1)
- 8.10. In Räumen ohne ausreichendes Tageslicht dürfen keine ständigen Arbeitsplätze errichtet werden. (§ 3 ArbStättV i.V.m. Ziff. 3.4 des Anhanges zur ArbStättV)

- 8.11. Im Bereich der LKW Anlieferung ist gemäß Minimierungsgebot der Gefahrstoffverordnung für krebserregende Dieselmotoremissionen die Konzentration in der Raumluft so gering wie möglich zu halten. Entsprechende Maßnahmen sind der TRGS 554 zu entnehmen §7,10 GefStoffV i.v.m §3 Anhang Nr.3.6, TRGS 554, ASR A 3.6
Die CO- sowie DME - Gefahrstoffkonzentration sind nach der Inbetriebnahme durch ein akkreditier-tes Messinstitut messtechnisch zu bestimmen.
Hinweis: Je nach Höhe des Messergebnisses können ggf. Weitergehende arbeitsschutzrechtliche Anforderungen gestellt werden! Diesbezügliche arbeitsschutztechnische Nebenbestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 8.12. Der Arbeitgeber hat vor Aufnahme der Tätigkeit eine Gefährdungsbeurteilung zu erstellen (§ 5 Arbeitsschutzgesetz, § 3 Arbeitsstättenverordnung). In der Gefährdungsbeurteilung sind Regelungen zur Unterweisung der LKW-Fahrzeugführer zum Verhalten auf dem Betriebsgelände (z. B. Rückwärtsfahren: nur wenn sichergestellt ist, dass keine Personen gefährdet sind, darf rückwärts gefahren werden. In der Regel wird dies nur durch eine Rückfahrkamera oder einen Einweiser erreicht.) zu betrachten.

Hinweise

- 8.13. Es sind Maßnahmen zu treffen, damit die nichtrauchenden Beschäftigten in den Arbeitsstätten wirksam vor den Gesundheitsgefahren durch Tabakrauch geschützt sind (§5 ArbStättV).
- 8.14. Eine baustellenbezogene Gefährdungsbeurteilung (§ 5 Arbeitsschutzgesetz in Verbindung mit § 3 Betriebssicherheitsverordnung) ist von den in Frage kommenden Abbruch- und Sanierungsunternehmen schriftlich zu erstellen und auf der Baustelle vorzuhalten. Darin hat der Arbeitgeber die für die Beschäftigten mit Ihrer Arbeit verbundenen Gefährdungen zu ermitteln und zu bewerten, um daraus die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes abzuleiten.
- 8.15. Bauliche Präventionsmaßnahmen gegen Raubüberfälle sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Hamburg abzustimmen

Anlage 3 zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

9. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Zuständige Stelle für die Überwachung
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Stadtgrün
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 428046052
Fax.-Nr.: 040 - 42804 - 6704

Anmerkung zum Änderungsantrag

Die nicht unterbaute Fläche wurde durch die Erweiterung der Tiefgarage weiter verringert. Aufgrund dessen musste die Anzahl der zu leistenden Ersatzbäume von 15 auf 13 Stück reduziert werden.

Die fehlenden Bäume werden mit dem Anpflanzen einer Hecke kompensiert.

Die naturschutzrechtlichen Auflagen ändern sich wie folgt:

- 9.1. Als Ersatz für die gefällten Bäume sind insgesamt 13 heimische Laubbäume, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
120 m Hecke, 2xv, 100-125 cm, 3 Stk/m
40 m langer und 3,5 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen Großsträuchern, 3xv mit Ballen, 150-200 cm an der rückwärtigen Grundstücksgrenze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2. Auf die zukünftige Tiefgaragenfläche ist für die o.g. Baumaßnahme ein mindestens 100 cm starkes durchwurzelbares Substrat aufzubringen.

Im Bereich der geplanten Erweiterung der TG nach Süden ist ein 60 cm starkes durchwurzelbares Substrat aufzubringen.
- 9.3. Erfüllung der Auflagen: bis 15.04. nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der o.g. Dienststelle durch Vorlage des Lieferscheins oder der Rechnung der Gehölze bis spätestens 2 Wochen nach der Frist zur Erfüllung der Auflagen nachzuweisen.

Anlage 4 zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN HINWEISE

10. Hinweise

Gegen die Verbreiterung der Durchfahrt auf Privatgrund und die Verschiebung des Rampenfußpunktes bestehen keine Bedenken. Die mit Stellungnahme bisher erteilte Erlaubnis nach §18 Abs. 1 HWG für die Überfahrt von 6,0 m Breite hat, ebenso wie die übrigen Aussagen der Stellungnahme, weiterhin unverändert Bestand.

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, Beseitigung (Abbruch), Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5 und 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse