



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

###

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07802/2016

Hamburg, den 13. Oktober 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

702-019
2981 in der Gemarkung: Neuland

**Neubau einer Firmenzentrale mit Werkhalle, Montage- und Laborarbeitsplätzen,
sowie Lagerflächen und einem Verwaltungsbau mit Büro- und Labornutzung; 83
Außenstellplätze**

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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Schlachthofstraße an der süd-westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 2981 für PKW und LKW über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht auf einer bestehenden, aber umzubauenden und zu versetzenden Überfahrt.

Begründung

Bedingung: Der Grundeigentümer (Anlieger im Sinne von § 3 HWG) ist mit dem Umbau und Versetzen der Überfahrt einverstanden. Der Eigentümer haftet nach § 18 HWG für die Kosten der Herstellung und der Änderungen, die infolge der Benutzung notwendig werden. Letzteres gilt insbesondere für den Fall, dass die Überfahrt durch Fahrzeuge benutzt wird, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-91140340 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

3. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)

Nach §11a Abs. 1 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) wird die Genehmigung erteilt, dass das Schmutzwasser in das öffentliche Schmutzwassersiel eingeleitet werden darf.

4. Der Firma Garz und Fricke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Tempowerkring 2 in 21079 Hamburg wird erlaubt, auf dem Grundstück Schlachthofstraße o.Nr., Flurstück 2981 der Gemarkung Neuland (Neubau Firmenzentrale Garz und Fricke),

- das auf den befestigten Außenflächen von 3 m² (Teilfläche 26) sowie von 14 m² (Teilfläche 19 a) anfallende Niederschlagswasser über angrenzende Grünflächen zu versickern.

Die Erlaubnis ist widerruflich und ersetzt nicht Genehmigungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.

5. Der Firma Garz und Fricke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Tempowerkring 2 in 21079 Hamburg wird erlaubt, auf dem Grundstück Schlachthofstraße o.Nr., Flurstück 2981 der Gemarkung Neuland (Neubau Firmenzentrale Garz und Fricke),

- das auf den Dachflächen der Gebäude (A=4503 m²) sowie auf den befestigten Außenflächen (A=3736 m²) anfallende Niederschlagswasser über eine Sickermulde von ca. 416 m² Fläche und ca. 0,5 m Tiefe (UK Sohle der Sickermulde bei ca. +2,2 m NN) zu versickern.

Die Erlaubnis ist widerruflich und ersetzt nicht Genehmigungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.

Sie endet, wenn sie nicht vorher widerrufen bzw. nichts anderes bestimmt wird am 31.08.2018.

6. Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. X 3/17

Gemäß den §§ 8, 10, 13 und 57 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) wird dem Baugenehmigungsinhaber unter Vorbehalt weiterer Benutzungsbedingungen und Auflagen widerruflich erlaubt, von dem im beigefügten Flurkartenauszug (Bauvorlage 4/42) dargestellten Flurstück 2981 in der Gemarkung Neuland, gemäß den Benutzungsbedingungen und Auflagen Niederschlagswasser über die Mulde auf dem Nachbargrundstück in das Gewässer 2. Ordnung, den Graben westlich der Harburger Umgehung (BAB A 253) einzuleiten.

Begründung

Aufgrund der §§ 8, 9, 10, 13, 18 und 57 WHG konnte die Erlaubnis erteilt werden.

Nebenbestimmung

Das Gewässer darf nur im Rahmen dieser Erlaubnis mit den dazugehörigen Unterlagen benutzt werden.

Die Grüneintragungen in den Anlagen sind zu beachten.

Für jede beabsichtigte Änderung der vorstehend erlaubten Benutzung des Gewässers ist vor Beginn der Ausführung eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Mit dem Antrag sind prüfungsfähige Unterlagen und Beschreibungen einzureichen. Beantragte Änderungsmaßnahmen dürfen erst nach Zustellung der Wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Von Schadenersatzansprüchen Dritter, in Verbindung mit dieser Erlaubnis, ist das Bezirksamt Harburg freizuhalten.

Gebühren:

Über die Benutzungsgebühr gemäß Umweltgebührenordnung ergeht ein gesonderter Bescheid.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Harburg 66/ Neuland 22 mit den Festsetzungen: GE; GRZ 0,8; GH 17; gesetzl. geschütztes flächenhaftes Biotop; Flächen zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern; besondere Festsetzungen (A) (siehe §2); Anpflanzung v. Einzelbäumen; Maßnahmenfläche; Fläche für die Wasserwirtschaft Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

77	Wegerechtl. Anlage zum Antrag Erlaubnis Gehwegüberfahrt
118	Schreiben vom 08.05.2017 zur Versickerung
121	Schreiben vom 08.05.2017, m + p zur Entwässerung

4 / 22	Nachweis Abfallentsorgung
4 / 41	Leitungsbestandsplan
4 / 42	Flurkartenauszug
4 / 43	Schmutzwasserberechnung
4 / 45	Überflutungsnachweis
4 / 46	Anlagentypen
4 / 78	Lageplan Abstandsflächen
4 / 83	Grundriss 1. Obergeschoss
4 / 84	Grundriss 2. + 3. Obergeschoss
4 / 85	Dachaufsicht
4 / 86	Querschnitt 1-1 / 2-2
4 / 87	Längsschnitt A-A / B-B
4 / 88	Ansicht Nord / Süd
4 / 89	Ansicht Ost / West
4 / 91	Flächenermittlung Pflanzflächen
4 / 92	Baubeschreibung
4 / 93	Planungs- und Baubeschreibung Freianlagen
4 / 94	Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
4 / 95	Betriebsbeschreibung - Nutzung der Hofflächen
4 / 96	Betriebsbeschreibung - Produktionsprozesse
4 / 97	Ermittlung Sanitärräume
4 / 98	Stellplatznachweis
4 / 107	Entwässerungsgesuch
4 / 108	Bemessungsbericht
4 / 112	Brandschutzplan - Grundriss 1. Obergeschoss
4 / 113	Brandschutzplan - Grundriss 2. u. 3. Obergeschoss
4 / 114	Brandschutzplan - Grundriss Dachaufsicht
4 / 115	Brandschutzplan - Querschnitt 1-1 / 2-2
4 / 116	Lageplan - Einfahrt
4 / 117	Lageplan - Ausfahrt
4 / 118	Regenwasserberechnung
4 / 119	Lageplan Änderung Versickerung
4 / 120	Erläuterungsbericht – Antrag Versickerung
4 / 121	Lageplan Mulde RW
4 / 122	Berechnung Muldenversickerung
4 / 124	Lageplan – Antrag Versickerung
4 / 125	Bodenmanagement
4 / 126	Lageplan Freianlagen
4 / 127	Lageplan Entwässerung mit Kennzeichnung der angeschlossenen Flächen
4 / 128	Lageplan Entwässerung mit Erdgeschoss
4 / 129	Entwässerung Längsschnitt + Draufsicht mit Übersichts-LP
4 / 130	Übergabe Entwässerung
4 / 131	Wartungsanleitung für Regenwasserbehandlungsanlagen
4 / 132	Brandschutzplan - Grundriss Zwischengeschoss (Mezzanine)
4 / 133	Historische Recherche
4 / 134	Bodenmanagement
4 / 135	Bewertung der Grundwassergefährdung
4 / 136	Zusatzprotokoll zum Bericht vom 25.07.2017 - Gefährdungsabschätzung PAK im Grundwasser
4 / 152	Brandschutzkonzept
4 / 153	Brandschutzplan - Lageplan
4 / 155	Brandschutzplan - Schnitt 2 Achse K
4 / 156	Brandschutzplan - Fassadenanschluss Brandwand
4 / 157	Grundriss Zwischengeschoss (Mezzanine)
4 / 158	Grundriss Erdgeschoss
4 / 159	Brandschutzplan - Grundriss Erdgeschoss

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der Baugrenze an der Gebäudeecke um bis zu 1,74 m durch die Obergeschosse.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

- 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe um 4,35 m auf 21,35 m.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

8. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 8.1. für die Befestigung von 33,40 m² Fläche für die Zuwegung/Zufahrt auf ausgewiesener Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§2 (11) der Verordnung zum B-Plan H 66/Neul22)

Begründung

Die überbaute Fläche ist eher gering und der Anteil der Grundstücksbegrünung beträgt insgesamt noch über 20 %.

Aufschiebende Bedingungen

9. Die Wasserrechtliche Erlaubnis (Ziffer 6.) wird wirksam nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung des Gewässers zum Graben Neuländer Gartenweg auf dem östlich angrenzenden Grundstück.

10. Die Innutzungnahme des Gebäudes darf erst erfolgen, wenn

- 10.1. die wasserbaulichen Maßnahmen bis zur Innutzungnahme tatsächlich fertiggestellt wurden.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 11.1. Standsicherheit

- 11.2. Starkstromanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 11.3. Lüftungsanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 11.4. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 11.5. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 11.6. Baustelleneinrichtung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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 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 zum Bescheid
###

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