



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
AWBZ2 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

Ansprechperson: ###

Zimmer ###  
Telefon ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/05857/2018

Hamburg, den 12. April 2019

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
24.07.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

Trenknerweg o.Nr.  
219-076  
3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230  
in der Gemarkung: Othmarschen

**Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und 6 Stadthäusern, zweigeschossig mit  
Staffelgeschoss (###)**

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

#### **Nebenbestimmung**

Nach § 11a Abs. 3 Satz 2 HmbAbwG i.V. mit §11a Abs. 1 HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ohne Vorbehandlung in das öffentliche Mischwassersiel ### eingeleitet werden darf. Die Genehmigung beinhaltet auch das Niederschlagswasser, dass über die hierfür bestimmten Sielanschlussstellen unter Einhaltung der mit den Sielanschlussgenehmigungen nach §7 festgelegten Mengenbegrenzungen von 2 l/s in das öffentliche Mischwassersiel der Hamburger Stadtentwässerung eingeleitet werden darf. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die genehmigte Sielanschlussstelle wieder möglich ist. Falls im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum Flurstück 3224 eine kleine Mengenbegrenzung ausgesprochen ist, so ist die BUE-W 2 erneut zu beteiligen.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
3. Anschlüsse:  
E0102-HSEKANAL-91226063 Mischwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
4. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 7398A01-W4-LP\_R01 vom 10.09.2018 erteilt.

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Othmarschen 44  
mit den Festsetzungen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

#### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- |       |  |
|-------|--|
| 1     | Antrag                                 |
| 2     | Gebührenvordruck                       |
| 1 / 1 | Beschreibung der Baumaßnahme           |
| 1 / 2 | Baubeschreibung                        |
| 1 / 3 | Berechnung / Maß der baulichen Nutzung |

1 / 4	Stellplatznachweis
1 / 5	Antrag / Abweichung - Begründung
1 / 6	Antrag / Abweichung - Begründung
1 / 7	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
1 / 8	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
1 / 9	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
1 / 10	Antrag Abweichung / Ausnahme / Befreiung
1 / 11	Abweichungsantrag
1 / 12	Flurkartenauszug / Karte
1 / 13	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3224
1 / 14	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3225
1 / 15	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3226
1 / 16	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3227
1 / 17	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3228
1 / 18	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3229
1 / 19	Flurkartenauszug / Buch Flurstück 3230
1 / 20	Lageplan Dachaufsicht 1:200
1 / 21	Lageplan Freianlagen ### 1:200
1 / 22	Lageplan M Spielflächennachweis 1:500
1 / 23	Geländeschnitte ###
1 / 24	Übersicht Tiefgaragen
1 / 25	Übersicht Erdgeschoss
1 / 26	Baustelleneinrichtungsplan
1 / 27	Grundriss / Tiefgarage ###
1 / 28	Grundriss / Erdgeschoss Haus A
1 / 29	Grundriss / Dachgeschoss Haus A
1 / 30	Grundriss / Staffelgeschoss Haus A
1 / 31	Dachaufsicht Haus A
1 / 32	Schnitt A1 Haus A
1 / 33	Schnitt A2 Haus A
1 / 34	Ansichten Süd, West Haus A
1 / 35	Ansichten Nord, Ost Haus Haus A
1 / 36	Grundriss / Erdgeschoss Haus B
1 / 37	Grundriss / Obergeschoss Haus B
1 / 38	Grundriss / Staffelgeschoss Haus B
1 / 39	Dachdraufsicht Haus B
1 / 40	Schnitt B1 Haus B
1 / 41	Ansichten Süd, West Haus B
1 / 42	Ansichten Nord, Ost Haus B
1 / 43	Grundriss / Erdgeschoss Haus C
1 / 44	Grundriss / Obergeschoss Haus C
1 / 45	Grundriss / Staffelgeschoss Haus C
1 / 46	Dachaufsicht Haus C
1 / 47	Schnitt C1 Haus C
1 / 48	Ansichten Süd, West Haus C
1 / 49	Ansichten Nord, Ost Haus C
1 / 50	Grundriss / Erdgeschoss Haus D
1 / 51	Grundriss / Obergeschoss Haus D
1 / 52	Grundriss / Staffelgeschoss Haus D
1 / 53	Dachaufsicht Haus D
1 / 54	Schnitt D1 Haus D
1 / 55	Schnitt D2 Haus D
1 / 56	Ansichten Süd, West Haus D
1 / 57	Ansichten Nord, Ost Haus D
1 / 58	Schnitt E1, Haus E
1 / 59	Grundriss / Erdgeschoss Haus E
1 / 60	Grundriss / Obergeschoss Haus E
1 / 61	Grundriss / Staffelgeschoss Haus E
1 / 62	Dachaufsicht Haus E
1 / 63	Ansichten Süd, West Haus E
1 / 64	Ansichten Nord, Ost Haus E
1 / 65	Lageplan Baulasten / Dienstbarkeiten
1 / 66	Notiz Bauberatung vor Einreichung Bauantrag
1 / 67	Protokoll zur mündl. Beratung der Feuerwehr 21.03.2018
1 / 68	Protokoll Abstimmungstermin Materialien Fassade und Freianlagen
1 / 69	Lageplan Feuerwehrlflächen ###, 2 & 3

1 / 70	Brandschutznachweis Haus A
1 / 71	Erdgeschoss Brandschutzanforderungen Haus A
1 / 72	Obergeschoss Brandschutzanforderungen Haus A
1 / 73	Staffelgeschoss Brandschutzanforderungen Haus A
1 / 74	Kellergeschoss Brandschutzanforderungen Haus A
1 / 75	Brandschutznachweis Haus B & C
1 / 76	Erdgeschoss Brandschutzanforderungen Haus B
1 / 77	Obergeschoss Brandschutzanforderungen Haus B
1 / 78	Staffelgeschoss Brandschutzanforderungen Haus B
1 / 79	Kellergeschoss Brandschutzanforderungen Haus B
1 / 80	Erdgeschoss Brandschutzanforderungen Haus C
1 / 81	Obergeschoss Brandschutzanforderungen Haus C
1 / 82	Staffelgeschoss Brandschutzanforderungen Haus C
1 / 83	Kellergeschoss Brandschutzanforderungen Haus C
1 / 84	Brandschutznachweis Hausgruppe D & E
1 / 85	Erdgeschoss Brandschutzanforderungen Haus E
1 / 86	Obergeschoss Brandschutzanforderungen Haus E
1 / 87	Staffelgeschoss Brandschutzanforderungen Haus E
1 / 88	Kellergeschoss Brandschutzanforderungen Haus E
1 / 89	Erdgeschoss Brandschutzanforderungen Haus D
1 / 90	Obergeschoss Brandschutzanforderungen Haus D
1 / 91	Staffelgeschoss Brandschutzanforderungen Haus D
1 / 92	Kellergeschoss Brandschutzanforderungen Haus D
1 / 93	Brandschutznachweis Garage ###
1 / 94	Tiefgarage Brandschutzanforderungen
1 / 95	Stellungnahme ### aus dem ### entnehmbare Löschwassermengen mit Rohrnetzplan
1 / 96	Geotechnischer Bericht
1 / 97	Abfallentsorgungskonzept
1 / 98	Schallschutznachweis
1 / 99	Garagengutachten
1 / 100	Baumfällantrag mit Begründung und Fällliste
1 / 101	Fällantrag / Fällplan
1 / 102	Plan Baumbestand
1 / 103	Entwässerungsantrag
1 / 104	Antrag Sielanschluss
1 / 105	Lageplan Längsschnitt
1 / 106	Lageplan Entwässerung
1 / 107	Detailplan Entwässerung ###
1 / 108	offene Regenwasserführung ###
1 / 109	Schnitt Entdeckerhof ###
1 / 110	Erläuterungsbericht zur Gebäudeentwässerung
1 / 111	Grundriss / Tiefgarage Entwässerung
1 / 112	Dachdraufsicht ### Häuser A-E
1 / 113	Strangschema Schmutzwasser ### Häuser A-C
1 / 114	Strangschema Schmutzwasser ### Häuser D-E
1 / 115	Grundriss / Haus A - Staffelgeschoss
1 / 116	Grundriss / Haus A - Obergeschoss
1 / 117	Grundriss / Haus A - Erdgeschoss
1 / 118	Grundriss / Haus B - Staffelgeschoss
1 / 119	Grundriss / Haus B - Obergeschoss
1 / 120	Grundriss / Haus B - Erdgeschoss
1 / 121	Grundriss / Haus C - Staffelgeschoss
1 / 122	Grundriss / Haus C - Obergeschoss
1 / 123	Grundriss / Haus C - Erdgeschoss
1 / 124	Gutachten Prognose der Benzol-Immissionen / Tiefgaragenlüftung
1 / 132	Baustelleneinrichtungsplan
1 / 150	Abwägungsvermerk zu den Nachforderungen
1 / 151	Entwässerungsantrag
1 / 152	Lageplan Flächenbefestigung / Entwässerung
1 / 153	Abflussbeiwerte für Berechnung nach DWA-A138 und DIN 1986-100
1 / 154	Einzelfächennachweis
1 / 155	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Formel 22
1 / 156	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Überflutungsnachweis Formel 21
1 / 157	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Überflutungsnachweis Formel 20

1 / 158	Berechnung / Tiefgaragenentwässerung
1 / 159	Regenwasser-Zusammenstellung der Dächer / Terrassen
1 / 160	offene Regenwasserführung ###
1 / 161	Lageplan / Entwässerung
1 / 162	Detailplan Entwässerung ###
1 / 163	Dachaufsicht / Entwässerung

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

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 5.1. Verzicht auf den Ersatz der mit diesem Bauantrag beantragten zu fällenden Bäume (gem. § 2 Punkt 11)

#### Begründung

Die Befreiung wird erteilt. Soweit die Baumfällungen der Pflege und Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands dienen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widersprechen, ist eine Fällung vertretbar. Für die Baumfällungen, die der Auslichtung und neuen Sichtbeziehung dienen, werden an anderer Stelle Ersatzpflanzungen getätigt.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände zwischen Haus C und Haus D um 0,80 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

#### Begründung

Die Abweichung wird erteilt, sie ist mit dem Zweck der Abstandsflächenvorschriften vereinbar, Nachbarrechte werden nicht verletzt.

- 6.2. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche (Haus D) von 2,50 m um bis zu 2,20 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

#### Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Eine Abstandsflächenbaulast ist nicht erforderlich, da die Flurstücke 3224 und 3228 auf einem Grundbuchblatt (1036) mit der gleichen laufenden Nummer (11) liegen.

- 6.3. Verzicht auf getrennte Zu- und Abfahrten in einer Großgarage

#### Begründung

Da es sich hier um eine Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr handelt, die Garage nicht mehr als 100 Stellplätze beinhaltet, eine Zu- und Abgangsverkehr regelnde Ampelanlage eingebaut wird und es sich hier nicht um eine stark befahrene Straße sondern um eine gering frequentierte öffentliche Fläche handelt, kann einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt ausnahmsweise zugestimmt werden.

- 6.4. Verzicht auf eine feuerbeständige Trennwand zwischen Garage ### und Fahrradabstellraum

#### **Begründung**

Die Abweichung wird erteilt. Die Fahrradabstellflächen dürfen grundsätzlich einzeln nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> groß sein. In der Summe dürfen sie die erforderliche Größe zur Unterbringung der nach Fachanweisung 1/2013 notwendigen Fahrradplätzen nicht überschreiten. In diesem Einzelfall bestehen gegen die geringfügige Überschreitung von 6 m<sup>2</sup> auf 56 m<sup>2</sup> aus Sicht der Feuerwehr keine brandschutztechnischen Bedenken, sofern nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Abstellfläche ist baulich so von den notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen zu trennen, dass die notwendigen Stellplätze und Fahrgassen sowie die Rettungswege durch kippende, bzw. "wild" abgestellte Fahrräder nicht beeinträchtigt, bzw. eingeschränkt werden. Rettungswege sind jederzeit frei zugänglich und unverschlossen zu halten. Die Abtrennung darf eine Sichtbeziehung zwischen Fahrradabstellfläche und notwendigen Stellplätze und Fahrgassen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss zwischen den Flächen der freie Luftstrom gewährleistet sein.
- Es müssen ausreichende, geeignete Abstellvorrichtungen vorgesehen werden, die das Fahrrad oberhalb des Schwerpunktes halten und so ein Kippen verhindern.
- Seitens des Eigentümers ist darauf zu achten, dass die Fahrradabstellflächen nicht als Lagerflächen missbraucht werden. Eine lagerähnliche Nutzung und damit die Einbringung von Brandlasten über den Nutzungszweck als Fahrradabstellflächen hinaus, ist zu unterbinden. In dieser Art abgestellte Gegenstände sind umgehend zu entfernen.

- 6.5. Verzicht auf Fluchtwegmarkierungen in der Tiefgarage

#### **Begründung**

Die Abweichung wird erteilt. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen in diesem Einzelfall keine brandschutztechnischen Bedenken.

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

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

- 7.1. Standsicherheit

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

Anlage - ###

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 3 und 2  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH