



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg
Telefax
040 - 4 279 06 - 047
E-Mail
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon - ###
Telefax 040 - 4 279 06 - 047
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

GZ.: B/WBZ/03409/2014
Hamburg, den 5. Dezember 2014

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
09.09.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

615-019
5780 in der Gemarkung: Allermöhe

Wohnanlage für Studierende mit 73 WE (138 Plätze)

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.



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

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. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen der beiden kleinen Weidengruppen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87
mit den Festsetzungen: MK V g (C) GRZ 0.4 / GFZ 2.0
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Vorbescheid Gz.: B/WBZ/01233/2014 vom 05.06.2014

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

2 / 10	Lageplan
2 / 12	Grundriss / Erdgeschoss
2 / 13	Grundriss / 1.Obergeschoss
2 / 14	Grundriss / 2.Obergeschoss
2 / 15	Grundriss / 3.Obergeschoss
2 / 16	Grundriss / 4.Obergeschoss
2 / 17	Grundriss / 5.Obergeschoss
2 / 18	Dachaufsicht
2 / 21	Schnitt A-A
2 / 22	Ansicht Nord
2 / 23	Ansicht Süd
2 / 24	Ansicht West
2 / 25	Ansicht Ost
2 / 32	Lageplan
2 / 57	14_07155_1_Lageplan
2 / 62	Lageplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für die Überschreitung der zulässigen GFZ von 2,0 um 0,3 auf 2,3.
(§ 20 HBauO)

Begründung

Das über das im Vorbescheid zugestandene Maß von 2,27 an Überschreitung der GFZ um weitere 0,03 ist noch vertretbar und kann aufgrund der Geringfügigkeit erteilt werden.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für die Überschneidung der Abstandsflächen im Bereich zwischen den Gebäudeflügeln um 2,11 m. (§ 6 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Das über das im Vorbescheid zugestandene Maß von 2,00 m an Überschneidung der Abstandsflächen um weitere 0,11 m ist noch vertretbar und kann aufgrund der Geringfügigkeit erteilt werden.

- 3.2. für die Unterschreitung der notwendigen Abstellraum-Fläche von 6 m² pro Wohnung auf 1 m² pro Zimmer. (§ 45 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung kann erteilt werden, da es sich um eine zeitlich begrenzte Wohnnutzung handelt, kein großer Bedarf an Hausrat zu erwarten ist und zusätzliche Abstellflächen für den Gesamtbetrieb der Anlage im EG Haus West geschaffen werden.

- 3.3. für die Nicht-Errichtung von barrierefreien Wohnungen in einem Geschoss.
(§ 52 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Als Ausgleich ist eine barrierefreie Toilette im Bereich der Gemeinschaftsräume herzustellen.

- 3.4. für die Überschreitung des zulässigen Rettungsweges von 35 m, § 31 HBauO, aus den Wohnungen der OG's 1-4 im mittleren Gebäudeteil um 0,4 m auf 35,40 m.
(§ 31 HBauO i.V.m § 33 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Bedenken werden zurück gestellt, da der Rettungsweg über einen Laubengang im Freien verläuft. Die Laubengänge können in 2 Richtungen benutzt werden und die Gefahr einer Sichtbehinderung durch Verrauchung ist im Freien als gering einzuschätzen.

- 3.5. für die Überschreitung der zulässigen Brandabschnittslänge von 40,00 m gemäß § 28, Abs. 2 HBauO um 2,25 m auf 42,25 m. (§ 28, Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird als vertretbar gehalten, da die Überschreitung als geringfügig angesehen wird.

- 3.6. für die Nicht-Errichtung von Kinderspielflächen von mindestens 10 m² je Wohneinheit. (§10 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Aufgrund der Erfahrungswerte des Antragstellers bei anderen Studierendenwohnheimen in Hamburg, ist davon auszugehen, dass kein Bedarf an Kinderspielflächen vorhanden ist.

Bedingung

Die Abweichung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, wenn nachgewiesen wird, dass kein Bedarf an Kinderspielflächen vorhanden ist. Der Nachweis ist durch eine gemeinsame Besichtigung mit der Bauaufsicht nach Ablauf eines Kalenderjahres durchzuführen.

- 3.7. für die Unterschreitung der Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze von 266 auf 140. (§ 48 Abs.1 HBauO)

Begründung

Aufgrund der Erfahrungswerte des Antragstellers bei anderen Studierendenwohnheimen in Hamburg ist zurzeit von einem geringeren Fahrradstellplatzbedarf auszugehen.

Bedingung

Die Abweichung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, wenn nachgewiesen wird, dass kein Bedarf an zusätzlichen Fahrradstellplätzen vorhanden ist. Der Nachweis ist durch eine gemeinsame Besichtigung mit der Bauaufsicht nach Ablauf eines Kalenderjahres durchzuführen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
- Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.3. 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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - abwasserrechtliche Auflagen und Hinweise
- ###
- Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - kampfmittelrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

- Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

Ausführungsbeginn

5. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:

Die Farbe des Klinkers ist mit der Stadtplanungsabteilung verbindlich abzustimmen. Dafür ist ein gemeinsamer Bemusterungstermin vor Ort anzubieten.

Brandschutz - Bauteilanforderungen

6. Gemäß § 27 Abs. 5 sind die Abschlüsse der Öffnungen in Trennwänden dicht- und selbstschließend herzustellen.

Nutzungsbedingte Anforderungen

7. Es ist eine barrierefreie Toilette im Bereich der Gemeinschaftsräume herzustellen.

HINWEISE

8. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
9. 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).
10. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage zum Bescheid

ABWASSERRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

11. Die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser wird auf 14 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1 (Lageplan 2/32). Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11aHmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: www.hamburg.de/abwasser (Tel: 42840-5249/-5252).
12. Mit der Herstellung der Grundleitung darf erst begonnen werden, wenn die Sielanschlussleitung betriebsfertig hergestellt ist. Bei Nichtbeachten trägt der Bauherr das Risiko ev. später notwendiger Änderungen. Eine Absprache mit dem Sielbezirk ist erforderlich.
13. Die Fertigstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist HAMBURG WASSER mitzuteilen, siehe anliegende Fertigstellungsmitteilung.

HINWEISE

Der Lageplan Anlage-2/32 inkl. der Eintragungen ist Bestandteil der Genehmigung.

Rechtsgrundlage:

§ 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 05. Dezember 1995 in der jeweiligen zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

14. Für die neu hergestellte Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Dichtheitsnachweis durch einen Fachbetrieb erstellen zu lassen und an die BSU zu mailen: dichtheitsnachweis@bsu.hamburg.de.
15. Niederschlagswasser sowie Sickerwasser aus Gebäudedrängen darf nicht in das Schmutzwassersiel eingeleitet werden.
16. Über Regenwassersielanschlüsse darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser eingeleitet werden.
17. Wird durch Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage ein vorhandener Sielanschluss nicht mehr benötigt, ist der Sielbezirk zu informieren.
18. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist auf dem privaten Grundstück eine Revisionsöffnung (Übergabeschacht oder Reinigungsöffnung) herzustellen. Die Grundleitung zwischen der Sielanschlussleitung und dem Übergabeschacht ist in dem Querschnitt der Sielanschlussleitung herzustellen.
19. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene müssen gegen Rückstau gesichert werden. Über der Rückstauenebene liegende Entwässerungsgegenstände sind mit natürlichem Gefälle zu entwässern.

Anlage zum Bescheid

###

###

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

20. Bezirksamt Bergedorf
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
B/MR22/MR306
Kampweg 4
21035 Hamburg

AUFLAGEN

21. Für die Baustellenzufahrt ist eine Sondernutzung zu beantragen.
22. Das Verändern öffentlicher Wege, insbesondere das Aufgraben, bedarf einer gesonderten Erlaubnis nach § 22 Hamburgisches Wegegesetz (HWG). Diese Erlaubnis ist bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

HINWEISE der Verkehrssteuerung, Öffentliche Beleuchtung und Parkraumbewirtschaftung

23. Es besteht die Möglichkeit, den ÖB-Lichtpunkt Lp 2 (AM 5,0m inkl. Langfeldleuchte) im Sophie-Schoop-Weg 3, Flurstück 5780 in der Gemarkung Allermöhe zu versetzen. Dabei ist folgendes zwingend zu beachten:

- 1.) Der ÖB-Mast darf nur auf öffentlichen Grund gestellt werden.
- 2.) Es ist ein Schutzabstand von mindestens 0,65m (lichtes Maß) zwischen dem Fußpunkt des ÖB-Mastes und der Bordkante der als Parkplätze genutzten Fläche einzuhalten.

Näheres dazu entnehmen Sie bitte dem anl. Auszug aus dem uns von Ihnen zur Verfügung gestellten Lageplan i.M. 1:100 vom 12.11.2014. Maßgeblich für die Arbeiten an der ÖB sind die darin von uns handschriftlich vorgenommenen Eintragungen.

Hinweis: Das Versetzen des ÖB-Lichtpunktes darf nur auf unsere Veranlassung von Hamburg Verkehrsanlagen (HHVA) durchgeführt werden und ist bei uns zu beantragen. Sämtliche Kosten für die erforderlichen Arbeiten an der ÖB sind vom Antragsteller zu tragen.

Verkehrssteuerung, Öffentliche Beleuchtung
und Parkraumbewirtschaftung - S4 -
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer
Sachsenfeld 3-5 • 20097 Hamburg

24. Für die Baustellenzufahrt ist eine Sondernutzung zu beantragen.

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: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse