



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

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

###  
###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 3 13276  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/05701/2015  
Hamburg, den 28. Oktober 2016

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	21.07.2015
Belegenheit	###
Baublock	219-074
Flurstück	996 in der Gemarkung: Othmarschen

### Errichtung von 4 Baukörpern mit 24 Wohnungen und Tiefgarage mit 42 Stellplätzen

#### 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 Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 155 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

**1. Gehwegüberfahrt/Tiefgaragenzufahrt**

Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt im Bereich Bernadottestraße 83

**Nebenbestimmung**

Die Herstellung der neuen Überfahrt einschließlich der baulichen Folgemaßnahmen im Bereich des öffentlichen Grundes erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

Die Gehwegüberfahrt ist in einer maximalen Breite von 5,0 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Die Bestimmungen der Garagenverordnung (GarVO) sind einzuhalten.

Im Anschluss an die Überfahrt zur Tiefgarage ist eine maximal bis zu 10% geneigte Fläche herzustellen, die hinter der gesetzlichen Straßenlinie eine Länge von mindestens 3,0 m haben muss (GarVO § 5 Abs. 2).

Die § 4 und § 5 der GarVO sind zu berücksichtigen.

Vor dem Tor bzw. der Torschließanlage der Tiefgaragenzufahrt ist ein Stauraum von einer Fahrzeuglänge – mind. 5,0 m auf Privatgrund – herzustellen.

Für das aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,0 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind ( z.B. Hecken, Mauern).

Es ist sicherzustellen, dass der Rad- und Fußverkehr nicht durch wartende Fahrzeuge vor der TG-Zufahrt behindert wird.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn geleitet werden (§ 23 HWG).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

**2. Aufgrabescheine**

Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine).

**Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

**3. Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz (HmbAbfG),  
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbN)**

**Nebenbestimmung**

Die Stadtreinigung (SRH) ist mit den 4 Müllräumen für Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) einverstanden.

Im Bereich des Zuganges zu den Müllräumen darf die Neigung für den Transport für den Transport bis 240 Liter Abfallbehälter 10 % nicht überschreiten. Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,00 m breit und ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 15 m betragen und darf nicht mehr als 50 m von dem Müllraum bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße sein. Sollte dies nicht der Fall sein, so müssen die Behälter am Tage der Abfuhr von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf dem Bereitstellplatz platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Die Behälter sind unmittelbar nach der Leerung zu den Müllräumen zurückzubringen.

4. **Benutzung von öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (§ 4 GrünAnIG) im Bereich der Tiefgaragenzufahrt befindet sich ein Straßenbaum**

An der Bernadottestraße sind Abgrabungen im Wurzelbereich zu vermeiden. Die Zufahrtsituation ist wie in Vorlagennummer 2/184 auszuführen.

5. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für den **Kronenpflegeschnitt** nach ZTV-Baumpfleger (Ausgabe 2006) Punkt 3.1.6 an der mittig vorhandenen Hainbuche (Stammdurchmesser ca. 80 cm) lt. Antrag der Firma Astwerk, Hamburg, vom 19.02.2016

**Begründung**

Der Schnitt dient der Pflege des Baumes und ist zu diesem Zweck nur entsprechend der Auflagen zulässig.

**Nebenbestimmung**

Der Schnitt ist nur in der Zeit von Oktober bis Februar des Jahres zulässig.

6. 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 Bäume** und das **Roden der Hecken**:

13 Birken (Stammdurchmesser 39 - 57 cm), 4 mehrstämmige Zierkirschen (Stammdurchmesser 26-45 cm), 2 Blauzedern (Stammdurchmesser 45-50 cm), 3 mehrstämmige Zierobstgehölze (Stammdurchmesser 26 cm), 2 Koniferen (Stammdurchmesser 32 u. 64 cm), 1 Weißdorn (Stammdurchmesser 38 cm) und  
992 m<sup>2</sup> freiwachsende Hecken und Sträucher

**Begründung**

Die Entnahme erfolgt zur Räumung des Baufeldes.

**Nebenbestimmung**

Die Fällungen sind nur von Oktober bis Februar des Jahres der Gültigkeit der Genehmigung zulässig.



2 / 161	Ansicht Nord + Süd
2 / 162	Ansicht Ost + West
2 / 163	Ansichten Haus A
2 / 164	Ansichten Haus B
2 / 165	Ansichten Haus C
2 / 166	Ansichten Haus D
2 / 167	Baubeschreibung
2 / 168	Maß der baulichen Nutzung BGF/BRI
2 / 169	Maß der baulichen Nutzung GRZ
2 / 172	Nachweis Staffelgeschoss
2 / 173	Nachweis /KfZ- und Fahrradstellplätze
2 / 174	Berechnungen Müllmengen
2 / 175	Wohnflächenberechnung / Abstellräume
2 / 184	Plan Tiefgarage Zufahrtssituation / Anlage zu 2/147, 2/148 u 2/153
2 / 185	Plan Tiefgarage Ausfahrtbereich / Anlage zu 2/153
2 / 186	Schnitt Haus A / Anlage zu 2/147
2 / 187	Schnitt Haus B / Anlage zu 2/147
2 / 188	Schnitt Haus C / Anlage zu 2/147
2 / 189	Schnitt Haus D / Anlage zu 2/147
2 / 191	Lageplan Sielanschluss
2 / 195	Lageplan Spielbereich 01 / Anlage zu 2/148
2 / 196	Lageplan Spielbereich 02 / Anlage zu 2/148
2 / 197	Grundriss Souterrain Haus D / Entfluchtung Anlage zu 2/147, 2/148, 2/153, 2/157

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

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 8.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Haus C und D um jeweils ca. 0,20 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
  - 8.2. für den Verzicht auf barrierefreie Wohnungen innerhalb eines Geschosses (§ 52 HBauO)
  - 8.3. für das Reduzieren der erforderlichen lichten Durchgangsbreite von Türen von 0,90 m um 10 cm auf 0,80 m (§ 52 HBauO)
  - 8.4. für das Reduzieren der Bewegungsflächen von 1,50 m x 1,50 m auf 1,20 m x 1,20 m (§ 52 HBauO)

#### **Begründungen zu 8.1. bis 8.4.**

es bestehen keine Bedenken

- 8.5. Es wird eine Abweichung von §4 (4) Garagenverordnung beantragt. Die Großgarage soll eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erhalten, da sie ausschließlich von einem festen Benutzerkreis in Anspruch genommen wird.

## **Begründung**

der Abweichung wird zugestimmt, da eine Vorrangschaltung für einfahrende PKWs installiert wird. Zu dem befindet sich die Warteposition auf eigenem Grund.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 9.1. Erstellung der Fassade aus nicht brennbaren Materialien (A1) bei Haus C und D im Bereich der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen anstatt einer Brandwand

## **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, der Eckbereich ist entsprechend der HBauO auszuführen. An die Fenster werden keine Ansprüche gestellt, da sie sich außerhalb des 120° Winkels befinden.

## **Nicht erteilte Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung von naturschutz-rechtlichen Vorschriften**

10. Folgende naturschutzrechtliche Genehmigung wird nicht erteilt
  - 10.1. 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 **Entfernen von 3-4 Starkästen**, Durchmesser 15-30 cm, an der mittig vorhandenen Hainbuche (Stammdurchmesser ca. 80 cm) (Antrag der Fa. Astwerk, Hamburg vom 19.02.2016)

## **Begründung**

Der Schnitt schädigt das stammnahe Kambium des Baumes und es führt zu großen Wunden die nicht verheilen können. Infolge von Pilzbefall kommt es zu Einfaltungen in den zentralen Stammzylinder. Aufgrund der Einfaltungen wird die Bruchsicherheit des Stammes stark herabgesetzt und der Baum wird unwiederbringlich stark und schwer geschädigt.

Zudem wird eine Entwässerungsleitung im Wurzelbereich des Baumes nicht genehmigt. Das Wasser ist dem Baum zuzuführen und offen zu versickern. Die Aufgrabung schadet dem Wurzelbereich und ist unzulässig. Im Freiflächenplan wurde diese Leitung gestrichen.

Es wird nicht genehmigt, im Kronenbereich der zu erhaltenen Hainbuche die Oberböden maschinell abzuschleifen oder abzutragen.

- 10.2. 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 Abgraben des Wurzelbereiches des Baumes vom Nachbargrundstück** zur Errichtung eines Souterrain von Haus D (Planvorlage 2/197)

### **Begründung**

Die geplante Abgrabung würde bis zu einer Tiefe von ca. 2 m die Wurzeln des Baumes schädigen. Eine derartige Beschädigung der geschützten Nachbarbäume wird nicht zugelassen. Der Baum ist in der Planvorlage entfallen. Er ist jedoch vorhanden.

### **Aufschiebende Bedingung**

11. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn folgende Bedingungen erbracht wurden:
- 11.1. Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (langer Leerstand, alte Bestandsgehölze, Größe des Grundstücks) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld der Fällungen nachzuweisen. Mit den genehmigten Fällung der Bestände darf erst begonnen werden, wenn eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) ergeben hat, dass durch das Fällen der Bäume und der Hecken keine wildlebende Tiere der besonders oder der streng geschützten Art und der europäischen Vogelarten verletzt, getötet werden oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG) (§ 36 HmbVwVfG).
- 11.2. Die Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung in Kenntnis zu setzen (§ 36 HmbVwVfG).
- 11.3. Die Einreichung der **Bürgschaft ist vor der Fällung** zu klären (s. Anlage Auflagen).
- 11.4. Die **Zahlung der Ablöse für nicht nachpflanzbare Bäume ist vor der Fällung** zu leisten (s. Anlage Auflagen).

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

12. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 12.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange**  
Die Genehmigung wird vorbehaltlich der Prüfung der Unterlagen über die Grundstücksentwässerungsanlagen erteilt. Mit der Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen (einschließlich Grundleitung) darf erst begonnen werden, wenn die Abwasserableitung gesichert ist und der Ergänzungsbescheid erteilt ist.

## **12.2. Standsicherheit**

## **12.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung**

## **12.4. 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**

BG BAU – Merkblatt für Bauherren  
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG  
Anlage – Baumschutz auf Baustellen

## **Anlage zum Bescheid**

###

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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH