



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/09214/2019
Hamburg, den 14. Mai 2020

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	26.09.2019
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	223-098
Flurstück	6240 in der Gemarkung: Dockenhuden

Stiftungswohnen für Senioren in Hamburg - Blankenese Neubau von 2 Wohngebäuden mit Servicewohnen, Verwaltung und Gemeinschaftsraum (Haus 1+2 mit 88WE)

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.

Dieser Bescheid schließt ein:



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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 von fünf Jap. Zierkirschen Nr. 23, 25 und 30 bis 32, Stammd. ca. 20, 65, 42, 20 und 21 cm, einer Hainbuche Nr. 22, Stammd. ca. 65 cm, einer Schwedischen Mehlbeere Nr. 27, Stammd. ca. 76 cm, einer Eibe Nr. 28, Stammd. ca. 40 cm und für den Kronenpflegeschnitt an den Bäumen Nr. 26 und 34 bis 38 sowie für Eingriffe in den Wurzelbereich einzelner geschützter Bäume und Hecken.

Begründung

Die Maßnahmen erfolgen baubedingt zur Freistellung des Baumfeldes und zur Gesunderhaltung der Bäume. Diese Genehmigung wurde inklusive der Befreiung von der Schutzfrist bereits im Rahmen der Abbruchgenehmigung erteilt.

Nebenbestimmung

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 5 Satz 2, sind die Fällungen, Rodungen und Schnittmaßnahmen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

2. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

- 1 E0102-HSEKANAL-90111054 Mischwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH
- 2 E0102-HSEKANAL-91254568 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 4-S_LA_H1+2_ - vom 20.09.2019 erteilt.

3. Nach §11a HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das Niederschlagswasser über die hierfür bestimmte Sielanschlussstelle unter Einhaltung der mit der Sielanschlussgenehmigung nach §7 HmbAbwG festgelegte Mengenbegrenzung in das öffentliche Mischwassersiel eingeleitet werden darf. Für das Niederschlagswasser muss die mit der Sielanschlussgenehmigung nach §7 HmbAbwG festgelegte Mengenbegrenzung eingehalten werden. 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 Sielanschlussstelle wieder möglich ist.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Blankenese
mit den Festsetzungen: W2o

Daten zum Vorhaben

Vorhaben nach § 59 (1) HBauO	Errichtung
Verfahrenswahl nach § 59 (3) HBauO	nein
Gebäudeklasse nach § 2 (3) HBauO	Gebäudeklasse 4
Sonderbauten nach § 2 (4) HBauO	Gebäude mit Räumen für jeweils mehr als 100 Personen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

27 / 1 a	20190925_FRA_HSS_01_Antrag Baunebenrecht_01
27 / 2 a	20190925_FRA_HSS_01_Bauantragsformular_01
27 / 3 a	20190925_FRA_HSS_06.1_Abweichung Baustufenplan_01
27 / 4 a	20190925_FRA_HSS_06.2_Befreiung GRZ_01
27 / 5 a	20190925_FRA_HSS_06.3_Abweichung § 6 HBauO Abstandsfläche_01
27 / 6 a	20190925_FRA_HSS_06.4_Abweichung § 10 (1) HBauO Kinderspielfläche_01
27 / 8 a	20190925_FRA_HSS_09_01_Antragsformular Entwässerung_01
27 / 9 a	20190925_FRA_HSS_09_04_Lageplan_4-S_LA_H1+2_-01
27 / 10 a	20190925_FRA_HSS_09_05_Untergeschoss_4-S_GRH1+2_-1_-01
27 / 11 a	20190925_FRA_HSS_09_06_Erdgeschoss_4-S_GRH1+2_00_-01
27 / 12 a	20190925_FRA_HSS_09_07_Dachaufsicht_4-S_GRH1+2_DA_-01
27 / 15 a	20190925_FRA_HSS_23_Ansicht Ost farbig Haus 1_01
27 / 16 a	20190925_FRA_HSS_23_Ansicht Ost farbig Haus 2_01
27 / 23 a	20190925_FRA_HSS_23_Grundrisse 3.OG_01
27 / 24 a	20190925_FRA_HSS_23_Grundrisse DA_01
27 / 30 a	20190925_FRA_HSS_23_Schnitte Haus 1_01
27 / 31 a	20190925_FRA_HSS_23_Schnitte Haus 2_01
27 / 33 a	20190925_FRA_HSS_12_Betriebsbeschreibung
27 / 36 a	20190925_FRA_HSS_05_Katasterplan Stand 20.05.19_01
27 / 45 a	20190925_FRA_HSS_09_02_Sielkatasterauszug
27 / 46 a	20190925_FRA_HSS_09_03_Anlagenbeschreibung
27 / 47 a	20190925_FRA_HSS_09_08_Regenwasserschema_4-S_SC_RW_H1+H2_-
27 / 50 a	20190925_FRA_HSS_09_11_Rückhaltung und Überflutungsnachweis
27 / 51 a	20190925_FRA_HSS_09_12_Regenwasserberechnung
27 / 56 a	20190925_FRA_HSS_09_17_Regenwasserhebeanlage KESSEL Lichthof
27 / 57 a	20190925_FRA_HSS_09_18_KSB Regenwasser Pumpe Drossel
27 / 60 a	20190925_FRA_HSS_11_Baubeschreibung_LA
27 / 62 a	20190925_FRA_HSS_13.2_H1_Anlage 1 Angabe BPD 2018-1
27 / 63 a	20190925_FRA_HSS_13.3_H2_Anlage 1 Angabe BPD 2018-1
27 / 64 a	20190925_FRA_HSS_14.1_GRZ+GFZ Berechnung
27 / 66 a	20190925_FRA_HSS_15_BRI Berechnung
27 / 75 a	20190925_FRA_HSS_19_Müllplatzberechnung
27 / 76 a	20190925_FRA_HSS_20.1_Stellplatznachweis
27 / 77 a	20190925_FRA_HSS_20.2_Abstellräume Fahrräder und Mobilitätshilfsmittel
27 / 80 a	20190925_FRA_HSS_21.3_Zuordnung Abstellräume
27 / 88 a	20200128_FRA_HSS_01.1_BGF Berechnung
27 / 89 a	20200128_FRA_HSS_01.2_BGF Grundriss EG
27 / 90 a	20200128_FRA_HSS_01.3_BGF Grundriss 1.OG
27 / 91 a	20200128_FRA_HSS_01.4_BGF Grundriss 2.OG
27 / 92 a	20200128_FRA_HSS_01.5_BGF Grundriss 3.OG
27 / 93 a	20200128_FRA_HSS_01.6_BGF Grundriss UG
27 / 94 a	20200128_FRA_HSS_02_Staffelgeschossnachweis Grundriss
27 / 95 a	20200128_FRA_HSS_02_Staffelgeschossnachweis
27 / 96 a	20200128_FRA_HSS_03_Nachweis Abstandsfläche_a
27 / 97 a	20200128_FRA_HSS_03_Grundriss 1.OG_a
27 / 98 a	20200128_FRA_HSS_03_Grundriss 2.OG_a
27 / 100 a	20200128_FRA_HSS_03_Ansichten Haus 1_a
27 / 101 a	20200128_FRA_HSS_03_Ansichten Haus 2_a

27 / 103 a	20200128_FRA_HSS_04_Abweichung § 6 HBauO Abstandsfläche
27 / 104 a	20200128_FRA_HSS_05_Grundriss UG_a
27 / 105 a	20200128_FRA_HSS_06_Baubeschreibung_a
27 / 106 a	20200128_FRA_HSS_06_Brandschutzkonzept_a
27 / 107 a	20200128_FRA_HSS_07_Grundriss EG _ H1 Bestuhlungsplan
27 / 111 a	20200128_FRA_HSS_09_Vermesserplan 22.03.17
27 / 120 a	20200128_FRA_HSS_Beschreibung Nutzung ZBV-Räume
27 / 122 a	20200213_FRA_HSS_04_AN-H1_F_a Ansichten _ Haus 1 DECKBLATT
27 / 123 a	20200213_FRA_HSS_04_GR-EG_F_b Grundriss EG _ Haus 1+2
27 / 124 a	20200213_FRA_HSS_04_LP-A_F_b LAGEPLAN-Abstandsfläche
27 / 145 a	20200303_FRA_Baumschutzkonzept
27 / 146 a	20200303_FRA_Baumschutzplan
27 / 148 a	20200303_FRA_HSS_Antrag Kronenschnitt innerhalb Schutzzeit
27 / 149 a	20200303_FRA_HSS_Baumbewertung_A
27 / 150 a	20200303_FRA_HSS_Baumfaellungsplan_A
27 / 151 a	20200303_FRA_HSS_BUE_Tabelle
27 / 152 a	20200303_FRA_HSS-Antrag Baumfaellung innerhalb Schutzzeit
27 / 158 a	20200402_FRA_HSS_Lageplan Feuerwehrläche_b
27 / 159 a	20200402_FRA_HSS_Lageplan_b
27 / 160 a	20200402_FRA_HSS_Freiraumplan_b
27 / 166 a	20200310_FRA_Auftrag Baumschutzkontrolle Thomsen

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1.** für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie berührt Grundzüge der Planung nicht, sie ist städtebaulich vertretbar, da der Baustufenplan an dieser Stelle auch eine dreigeschossige Bebauung sein könnte, die Befreiung ist aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich, da sie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums dient, Nachbarrechte werden betroffen.

- 4.2.** für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,15 auf 0,45

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, die zulässige bebaubare Fläche folgt aus der Baustufentafel aus der Festsetzung W 2 o, die Befreiung ist aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich, da sie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums dient, Nachbarrechte werden betroffen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1.** für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände (Haus 3 und Haus 2) um 0,18 m, 0,865 m bzw. 1,66 m und kleine Teilbereiche im Innenhof Haus 1 (§ 6 Abs. 3 HBauO)
- 5.2.** für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe (Haus 2) von 3,46 m um 0,86 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, eine Baulast ist nicht erforderlich.

- 5.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 3,76 m um 0,65 m durch einen Balkon Haus 1 Südansicht (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Es bestehen keine Bedenken, da die Unterschreitung der Abstandsfläche gering ist und keine Beeinträchtigungen des Nachbarn zu befürchten sind.

- 5.4. von § 10 (1) HBauO für den Verzicht auf Kinderspielflächen

Begründung

Die Abweichungen ist zulässig, da wegen der Art der Nutzung nicht oder nur selten mit Kindern zu rechnen ist.

Rechtswirksamkeitsvorbehalte (aufschiebende Bedingung)

6. Dieser Bescheid ist erst rechtswirksam, wenn

- 6.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Zugänglichkeit des Grundstücks (Zufahrt und Zugang) (§ 4 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
- 6.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr (§ 5 HBauO) vorliegt.
- 6.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Standplatzes für Abfallbehälter (1 Unterflurcontainer) einschließlich eines ständig freizuhaltenden Zugangs für die Erreichbarkeit des Standplatzes (§ 43 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

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

- 7.1. Gleichzeitig wird eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das Fällen von fünf Jap. Zierkirschen Nr. 23, 25 und 30 bis 32, einer Hainbuche Nr. 22, einer Schwedischen Mehlbeere Nr. 27 und einer Eibe Nr. 28 und für den Kronenpflegeschnitt an den Bäumen Nr. 26 und 34 bis 38 in der Zeit vom 1. Juni bis 30. September 2020 erteilt.

Begründung

Gemäß § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG kann eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung des Sommerfällverbotes im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Fällung/Rodung/Schnittmaßnahme ist zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Diese Abweichung ist unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar.

Bedingung

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen von einer hohen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld nachzuweisen. Um eine zeitnahe Fällung und Rodung durchführen zu können, ist zusätzlich eine unmittelbar am Tag der Fällung/Rodung durchzuführende Prüfung durch einen unabhängigen Biologen (Umweltbaubegleitung) auf Besatz (auch Höhlungen) durchzuführen. Sollte eine Brut oder Besatz durch Fledermäuse oder Eichhörnchen stattfinden, ist die Rodung des Bereiches/Baumes zu unterlassen. Sofern eine Brut stattfindet ist zwingend das Brutgeschehen mit Aufzucht abzuwarten. Erst wenn die Brut und Aufzucht beendet ist, darf der jeweilige Bereich/Baum gefällt werden. Bei Besatz durch Fledermäuse entscheidet die BUE NGE 33 in Zusammenarbeit mit dem Gutachter, wie vorgegangen werden kann (s. a. "Aufschiebende Bedingung") unten.

Auflösende Bedingung

8. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 8.1. sich aktuelle Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren in den Gehölzen oder im näheren, betroffenen Umfeld befinden oder während der genehmigten Maßnahmen entdeckt werden. Die jeweiligen Arbeiten an dem Baum/Gehölz sind dann unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Sollten geschützte Arten vorkommen, muss mit der Maßnahme bis zum Ende der Brut- und Setzzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahme-genehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie (BUE - Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) zuständig.

Aufschiebende Bedingung

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 9.1. eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) ergeben hat, dass durch das Fällen/Roden der Bäume und die Schnittmaßnahmen keine wildlebenden Tiere der besonders oder der streng geschützten Art und der europäischen Vogelarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört werden (§ 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG). Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung vor der Fällung zur Prüfung in Kenntnis zu setzen. Die Fällung der Bäume hat innerhalb einer Frist von 5 Tagen nach Erstellung dieses Gutachtens zu erfolgen (siehe auch "Bedingung" weiter oben).
- 9.2. der auf den Grundstücken verbleibende geschützte Baum- und Heckenbestand, auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken unter der Anleitung der Fachbauleitung Baumschutz nach den eingereichten Unterlagen geschützt wird. Die Wurzelbereiche der geschützten Bäume sind jeweils durch einen ortsfesten, mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m. Ist dies nicht möglich, sind die Stämme der zu erhaltenden Bäume mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung zu schützen. Hinsichtlich des geschützten Heckenbestandes gilt diesbezüglich der jeweilige Heckenmantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

10.1. Standsicherheit

10.2. 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

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Baumschutz auf Baustellen (DIN 18 920)
Auswahlliste_ EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DIE GARTENBEPFLANZUNG
Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzung
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH