



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/05877/2018

Hamburg, den 12. April 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
23.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

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

###

Errichtung von einem Mehrfamilienhaus und 16 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 Trenknerweg 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, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229 und 3230 eine kleine Mengenbegrenzung ausgesprochen ist, so ist die ### erneut zu beteiligen.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
3. Anschlüsse:
E0102-HSEKANAL-91226062 Mischwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
4. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 7398A01-W4-LP_R01 vom 10.19.2018 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 | Gebührevordruck |
| 2 / 1 | Beschreibung der Baumaßnahme |
| 2 / 2 | Baubeschreibung |

2 / 3	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
2 / 4	Nachweis / Kfz-Stellplätze
2 / 5	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
2 / 6	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
2 / 7	Antrag / Abweichung / Ausnahme / Befreiung
2 / 8	Abweichungsantrag
2 / 9	Flurkartenauszug / Karte
2 / 10	Flurkartenauszug / Buch
2 / 11	Flurkartenauszug / Buch
2 / 12	Flurkartenauszug / Buch
2 / 13	Flurkartenauszug / Buch
2 / 14	Flurkartenauszug / Buch
2 / 15	Flurkartenauszug / Buch
2 / 16	Flurkartenauszug / Buch
2 / 18	Lageplan Freianlagen ### / 1:200
2 / 19	Lageplan Spielflächennachweis / 1:500 / Blatt 4-01
2 / 20	Geländeschnitte ### / 1:500/50
2 / 21	Übersicht Tiefgaragen / 1:200
2 / 22	Übersicht Erdgeschoss 1:200
2 / 23	Baustelleneinrichtungsplan 1:200
2 / 24	Grundriss / Tiefgarage 1:100
2 / 25	Grundriss / Erdgeschoss Haus F / 1:100
2 / 26	Grundriss / Obergeschoss Haus F / 1:100
2 / 27	Grundriss / STG / Haus F / 1:100
2 / 28	Dachdraufsicht / Haus F / 1:00
2 / 29	Schnitt F1 / Haus F / 1:100
2 / 30	Ansichten Süd + West / Haus F / 1:100
2 / 31	Ansichten Nord + Ost / Haus F / 1:100
2 / 32	Grundriss / Erdgeschoss / Haus G / 1:100
2 / 33	Grundriss / Obergeschoss Haus G / 1:100
2 / 34	Grundriss / STG / Haus G / 1:100
2 / 35	Dachdraufsicht / Haus G / 1:100
2 / 36	Schnitt G1 / Haus G / 1:100
2 / 37	Ansichten Süd + West / Haus G / 1:100
2 / 38	Ansichten Nord + Ost / Haus G / 1:100
2 / 39	Grundriss / Erdgeschoss / Haus H / 1:100
2 / 40	Grundriss / Obergeschoss / Haus H / 1:100
2 / 41	Grundriss / STG / Haus H / 1:100
2 / 42	Dachdraufsicht / Haus H / 1:100
2 / 43	Schnitt H1 / Haus H / 1:100
2 / 44	Ansichten Süd + West / Haus H / 1:100
2 / 45	Ansichten Nord + Ost / Haus H / 1:100
2 / 49	Dachdraufsicht / Haus I / 1:100
2 / 50	Schnitt I1 / Haus I / 1:100
2 / 51	Ansichten Süd + West / Haus I / 1:100
2 / 52	Ansichten Nord + Ost / Haus I / 1:100
2 / 54	Grundriss / Obergeschoss / Haus J / 1:100
2 / 55	Grundriss / STG / Haus J / 1:100
2 / 56	Dachdraufsicht / Haus J / 1:100
2 / 57	Schnitt J1 / Haus J / 1:100
2 / 58	Ansichten Süd + West / Haus J / 1:100
2 / 60	Lageplan Baulasten / Dienstbarkeiten / 1:200
2 / 61	Notiz: ### - Bauberatung vor Einreichung Bauantrag
2 / 62	Protokoll zur mündlichen Beratug der Feuerwehr vom 21.03.2018
2 / 63	Protokoll: Abstimmung Materialien Fassade und Freianlagen
2 / 64	Garagengutachten
2 / 65	Lageplan / Feuerwehrflächen / ###
2 / 66	Brandschutznachweis / Haus F
2 / 67	Brandschutzanforderungen / Erdgeschoss/ Haus F / ###
2 / 68	Brandschutzanforderungen / Obergeschoss / Haus F / ###
2 / 69	Brandschutzanforderungen / Staffelgeschoss / Haus F / ###
2 / 70	Brandschutzanforderungen / Kellergeschoss / Haus F / ###
2 / 71	Brandschutznachweis / Hausgruppe G,, H, und J
2 / 72	Brandschutzanforderungen / Erdgeschoss/ Haus G / ###
2 / 73	Brandschutzanforderungen / Obergeschoss / Haus G / ###
2 / 74	Brandschutzanforderungen / Staffelgeschoss / Haus G / ###

2 / 75	Brandschutzanforderungen / Kellergeschoss / Haus G / ###
2 / 76	Brandschutzanforderungen / Erdgeschoss / Haus H / ###
2 / 77	Brandschutzanforderungen / Obergeschoss / Haus H / ###
2 / 78	Brandschutzanforderungen / Staffelgeschoss / Haus H / ###
2 / 79	Brandschutzanforderungen / Kellergeschoss / Haus H / ###
2 / 80	Brandschutzanforderungen / Erdgeschoss / Haus J / ###
2 / 81	Brandschutzanforderungen / Obergeschoss / Haus H / ###
2 / 82	Brandschutzanforderungen / Staffelgeschoss / Haus J / ###
2 / 83	Brandschutzanforderungen / Kellergeschoss / Haus J / ###
2 / 84	Brandschutznachweis / Hausgruppe I
2 / 89	Brandschutznachweis für Mittel- und Großgaragen / Garage ###
2 / 90	Brandschutzanforderungen / Tiefgarage / ###
2 / 91	Schreiben vom 21.03.2018 / ###
2 / 92	Abfallmengenberechnung
2 / 93	Lageplan 1:200 / Abfallentsorgung / Blatt 4-02
2 / 94	E-Mail zu Abfallentsorgungskonzept
2 / 95	Gebührenrechner / Abfallentsorgung
2 / 96	Lageplan 1:200 / Abfallentsorgung
2 / 97	Geotechnischer Bericht
2 / 98	Schallschutznachweis
2 / 102	Entwässerungsantrag
2 / 103	Antrag Sielanschluss
2 / 104	Lageplan Längsschnitt
2 / 105	Lageplan Entwässerung
2 / 106	Detailplan Entwässerung ###
2 / 107	offene Regenwasserführung ###
2 / 108	Schnitte Entdeckerhof
2 / 109	Erläuterungsbericht Gebäudeentwässerung
2 / 110	Grundriss / Tiefgarage Entwässerung
2 / 111	Strangschema / Schmutzwasser
2 / 112	Dachaufsicht Entwässerung
2 / 113	Grundriss / Haus F - Erdgeschoss
2 / 114	Grundriss / Haus F - Obergeschoss
2 / 115	Grundriss / Haus F - Staffelgeschoss
2 / 116	Gutachten Prognose der Benzol-Immissionen / Tiefgaragenlüftung
2 / 124	Baustelleneinrichtungsplan
2 / 140	Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 141	Grundriss KG ### Haus I / Brandschutz
2 / 142	Grundriss EG ### Haus I / Brandschutz
2 / 143	Grundriss OG ### Haus I / Brandschutz
2 / 144	Grundriss Staffelgeschoss ### Haus I / Brandschutz
2 / 145	Grundriss EG Haus I
2 / 146	Grundriss OG Haus I
2 / 147	Grundriss STG Haus I
2 / 148	Lageplan / Dachaufsicht
2 / 149	Grundriss / Erdgeschoss - Haus J
2 / 150	Ansichten Nord + Ost / Haus J
2 / 151	Abwägungsvermerk zu den Nachforderungen
2 / 152	Entwässerungsantrag
2 / 153	Lageplan Flächenbefestigung - Entwässerung
2 / 154	Abflussbeiwerte für Berechnung nach DWA-A 138 und DIN 1986-100
2 / 155	Einzelflächennachweis
2 / 156	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Formel 22
2 / 157	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Überflutungsnachweis Formel 21
2 / 158	Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen / Überflutungsnachweis Formel 20
2 / 159	Berechnung / Tiefgaragenentwässerung
2 / 160	Regenwasser-Zusammenstellung der Dächer / Terrassen
2 / 161	offene Regenwasserführung ###
2 / 162	Lageplan - Entwässerung
2 / 163	Detailplan Entwässerung ###
2 / 164	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. Teilweiser Verzicht auf Ersatzpflanzungen der beantragten zu fällenden Bäume innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen (gem. Festsetzung zum Bebauungsplan § 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. Abweichung von § 28 (2) Satz 2: Aneinandergebaute Gebäude müssen in Abständen von höchstens 40 m durch Gebäudeabschlusswände unterteilt werden. Auf die Unterteilung der Gebäude soll verzichtet werden.

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Die Gebäudegruppe aus fünf aneinandergebauten Gebäuden (Gebäudeklasse 2) überschreitet die zulässige Brandabschnittslänge um 0,62 m auf insgesamt 40,62 m. Durch die maximale Gebäudetiefe von 10,74 m ergibt sich für die Gebäudegruppe eine Brandabschnittfläche von ca. 437 m².

Jedes Gebäude der Gebäudegruppe verfügt über einen eigenen Eingang im Erdgeschoss.

Der Verzicht auf eine Brandabschnittsbildung ist zu vertreten, da es sich um eine geringfügige Überschreitung der Brandabschnittslänge handelt und die Gesamtfläche des Brandabschnitts max. 437 m² beträgt (kleiner 1.600 m²), und die Eindringtiefe für die Feuerwehr über die vorhandenen Eingänge und die darüber erreichbaren notwendigen Treppen im Einsatzfall bei < 40 m liegt.

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

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Da es sich hier um eine Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr handelt, die Garage nicht mehr als 100 Stellplätze beinhaltet, eine den 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.

- 6.3. Verzicht auf Fluchtwegmarkierungen in der Tiefgarage

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Die für Mittelgaragen maximal zugelassene Fläche von 1.000 m² wird um lediglich ca. 70 m² überschritten. Diese Fläche ergibt sich zudem nicht aus zusätzlichen Stellplätzen, sondern aus einer Flächenerweiterung durch einen offenen Schacht (aus Lüftungstechnischer Sicht erforderlich). Es handelt sich um eine private Garage (34 Stellplätze) mit einem eingeschränkten und ortskundigen Nutzerkreis sowie geringem Zu- und Abfahrtsverkehr. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen in diesem Einzelfall keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die Anforderungen entsprechend der eingereichten Unterlagen ausgeführt werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 7.1. Standsicherheit
 - 7.2. 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

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

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

Transparenz in HH