



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00204/2016

Hamburg, den 18. November 2016

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.12.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

129-038
845 in der Gemarkung: Horn Geest

Neubau von zwei Wohngebäuden mit 119 WE und einer Tiefgarage mit 40 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.



Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. **Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt.**
2. **Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) i.V.m. § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für das Fällen von 1 Linde (Nr. 12) und 1 Stiel-Eiche (Nr. 24).**

Zur Vorbereitung des Abrisses wurde bereits mit GZ. M/MR32/00732/2015 eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung in der Zeit vom 01. Oktober 2015 bis 28. Februar 2016 für 5 Bäume (Nr. 9, 14, 15, 26, 27), 485 qm Gehölz-/Strauchflächen (Nr. 2, 6-8, 10, 11, 21) und 115 lfm Hecken (3-5, 13, 16-19, 22, 23, 28) erteilt. (Nr. gemäß eingereichter Baumliste)

3. **Sielanschlussgenehmigung nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung**

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	1	2
Techn. Platz	E0102-HSEKANAL-3817785	E0102-HSEKANAL-3727050
Nutzungsart	Mischwasser	Mischwasser
DN	300	200
Aktivität	bauliche Veränderung	bauliche Veränderung
Abrechn.art	§ 19 SAG	§ 19 SAG

Nebenbestimmung

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 33 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1.

Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

4. **Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz**

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Horn 2
mit den Festsetzungen: WR IIIg, Baukörperausweisung/Baulinien,
private Grünflächen
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Vorbescheid Gz.: M/BP/02835/2014 vom 02. April 2015

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 11	Lageplan Abstandsflächen
0 / 13	Grundriss / Untergeschoss
0 / 14	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 15	Grundriss / 1.Obergeschoss
0 / 16	Grundriss / 2.Obergeschoss
0 / 17	Grundriss / 3.Obergeschoss
0 / 18	Grundriss / 4.Obergeschoss
0 / 19	Ansicht Süd-West
0 / 20	Ansicht Süd-West
0 / 21	Ansicht Nord-Ost
0 / 22	Ansicht Nord-Ost
0 / 23	Ansicht Nord-Ost, Schnitt G-G
0 / 24	Ansicht Süd-Ost Block
0 / 25	Ansicht Süd-Ost, Schnitt H-H
0 / 26	Ansicht Nord-West
0 / 27	Ansicht Nord-West, Schnitt I-I
0 / 28	Fotos / Perspektiven
0 / 33	Baubeschreibung (Seite 1)
0 / 34	Nachweis der Kinderspielflächen
0 / 40	Grundriss / Brandschutz UG Block 3.a+3.b
0 / 41	Grundriss / Brandschutz EG Block 3.a+3.b
0 / 42	Grundriss / Brandschutz 1.OG Block 3.a.+3.b
0 / 43	Grundriss / Brandschutz 2.OG Block 3.a+3.b
0 / 44	Grundriss / Brandschutz 3. OG Block 3.a+3.b
0 / 45	Grundriss / Brandschutz 4.OG Block 3.a+3.b
0 / 50	Entwässerungsgesuch
0 / 54	Ausgleichspflanzung-Ersatzbäume
0 / 55	Lageplan Gehwegüberfahrt
0 / 58	Optimierung der Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen
0 / 60	Übersicht Studenten- und Seniorenwohnungen Grundriss EG / 1. + 2.OG
0 / 61	Übersicht Studenten- und Seniorenwohnungen Grundriss 1. + 4.OG
0 / 65	Lageplan mit Feuerwehraufstellflächen

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 21.10.2016 benannten Vorlagen

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

Zur Beurteilung lag weiterhin folgende Unterlage vor:

0 / 39	Brandschutzkonzept vom 14.12.2015
--------	-----------------------------------

Die dort genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Die brandschutztechnische Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage der dem Brandschutzkonzept zugehörigen Brandschutzpläne vom 14.12.2015. Die Brandschutzpläne gelten ausschließlich in Bezug auf die brandschutztechnischen Belange und in Verbindung mit den Bauvorlagen Nr. 13 – Nr. 18.

Für die brandschutztechnischen Belange gelten ausschließlich die Brandschutzpläne.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe von 14 m um 1 m auf 15 m für das fünfgeschossige Wohngebäude an der Washingtonallee (§ 9 BauGB i.V. m. § 2 Nr. 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan Horn 2).
- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO).
- 5.3. für das Errichten eines Gebäudekomplex teilweise auf privater Grünfläche (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Die Befreiungen wurden bereits im Vorbescheid (M/BP/02835/2014) erteilt. Die dort formulierten Bedingungen bleiben unberührt.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für die Reduzierung der Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 m auf 1,20 x 1,20 m in den Bädern der barrierefreien Wohnungen (§ 52 HBauO)
- 6.2. für die Reduzierung der lichten Durchgangsbreite von 90 cm auf 80 cm bei den Türen innerhalb der barrierefreien Wohnungen (§ 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO)
- 6.3. für das Überschreiten des zulässigen Brandwandabstands bei Block 3a von 40 m um 12,66 m auf 52,66 m (§ 28 (2) 1 Nr. 2 HBauO)
- 6.4. für das Überschreiten des zulässigen Brandwandabstands bei Block 3b von 40 m um 14,985 m auf 54,985 m (§ 28 (2) 1 Nr. 2 HBauO)
- 6.5. für den Verzicht für die 24 Seniorenwohnungen pro Wohneinheit 10 m² Kinderspielfläche nachzuweisen (§ 10 (1) HBauO)

Bedingung

Die Kinderspielfläche ist gemäß der Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung qualitativ hochwertig auszustatten.

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

- 7.1. für das Durchführen der o. g. Maßnahme in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG).

Bedingung

Von der Genehmigung darf in der Zeit vom 01. März bis 30. September nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren im Vorfeld, der im Briefkopf genannten Dienststelle, nachgewiesen wird

(siehe auch Hinweise). Der Nachweis ist durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten), zu erbringen. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

8.1. Standsicherheit

8.2. 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

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

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg

AUFLAGEN

Zugänge und Zufahrten

9. Die Feuerwehraufstellfläche für die Sicherstellung des 2. Rettungswegs der Wohnungen an der Washingtonallee befindet sich im Hinterhof. Die Zufahrt zur Feuerwehraufstellfläche erfolgt über die Straße Stengeletwiete. Um den Rettungseinsatz der Feuerwehr aufgrund der unterschiedlichen postalischen Anschrift nicht zu verzögern, sind an den Hauseingängen an der Washingtonallee gut sichtbare Schilder anzubringen, auf denen schematisch der Lageplan mit Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend DIN 4066 dargestellt sind.
10. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu den entsprechenden Feuerwehraufstellflächen sowie die Feuerwehraufstellflächen sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und dem Bauprüfdienst 3/2010 'Bauordnungsrechtliche Erschließung von Grundstücken' (Ziff. 7.1 - 7.2.1) herzustellen und zu kennzeichnen.
11. Flächen für die Feuerwehr sowie deren Zugänglichkeit müssen jederzeit uneingeschränkt für die Feuerwehr nutzbar sein. Eine Beeinträchtigung durch ruhenden Verkehr, Baumbestand oder Straßeneinbauten (z.B. Beleuchtungsmasten, E-Ladestationen, Sitzgelegenheiten, etc.) muss ausgeschlossen sein.
12. Baumkronen im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind in einer lichten Höhe von 3,50 m gemäß der 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' dauerhaft zurück zuschneiden, so dass die Durchfahrt des Hubrettungsfahrzeugs gewährleistet ist.

Gestaltung

13. Dem gesamten Quartier kommt aufgrund seiner Zusammensetzung aus drei Wohnblöcken eine ortsbildprägende Wirkung zu. Die Fassade ist straßenseitig durch eine Backsteinfassade mit rotfarbenen Vollklinkern und hofseitig mit einem hell verputzten Wärmedämmverbundsystem gemäß den Vereinbarungen im 'Letter of Intent', dem Vorbescheid (M/BP/ 02835/2014) vom 02. April 2015 und der Baubeschreibung (Vorlage 33, Seite1) herzustellen. Sie ist durch eine handwerklich qualitativ hochwertige Ausführung und mit einem wertigen Erscheinungsbild, vor allem der Backsteinfassaden, gemäß den Darstellungen in den Perspektiven (Vorlag Nr. 28) umzusetzen.

Brandschutz - Bauteilanforderungen

14. Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden (§ 28 Abs. 7 HBauO). Auch im Sockelbereich muss ein mindestens 0,20 m breiter Streifen aus nicht brennbaren Mineralstoffen mit nicht brennbarer Beschichtung im Bereich der Brandwand angeordnet werden.
15. Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus § 29 Abs. 1 Satz 1 HBauO genügt, nach dem Decken als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lange standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein müssen (§ 29 Abs. 3 HBauO).
16. Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben (§ 29 Abs. 4 Nr. 3 HBauO).
17. Für befahrbare Dächer von Garagen gelten die Anforderungen an Decken gemäß § 8 Abs. 1 GarVO (§ 8 Abs. 5 GarVO). Decken über und unter Garagen müssen feuerbeständig sein (§ 8 Abs. 1 GarVO).
18. Bekleidungen und Dämmschichten unter Decken und Dächern müssen bei Mittelgaragen aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen (§ 8 Abs. 6 Nr. 2 GarVO).
19. Für Pfeiler und Stützen gilt § 8 Abs. 1 bis 6 GarVO sinngemäß (§ 8 Abs. 7 GarVO).

Verkehrssicherheit

20. Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1,0 m bis zu 12,0 m müssen eine Mindesthöhe von 0,9 m haben. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12,0 m Absturzhöhe müssen eine Mindesthöhe von 1,10 m haben (§ 36 Abs. 4 HBauO).
21. Stellplätze, Verkehrsflächen, Treppenträume und sonstige allgemein zugängliche Flächen von Mittelgaragen sind so überschaubar zu halten, dass nicht einsehbare Bereiche vermieden werden; sie müssen so angeordnet sein, dass sie durch Aufsichtspersonen oder elektronische Anlagen wie Videoanlagen überwacht werden können. Wände und Decken müssen helle Oberflächen haben (§ 3 Abs. 2 GarVO).
22. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Geringere Längen sind zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Sicht auf die Verkehrsfläche bestehen (§ 4 Abs. 1 GarVO).
23. Gewendelte Rampenteile müssen eine Querneigung von mindestens 3 v.H. haben (§ 5 Abs. 1 Satz 4 GarVO).
24. Die einzelnen Stellplätze und die Fahrgassen sind durch Markierungen am Boden leicht erkennbar und dauerhaft gegeneinander abzugrenzen. Mittelgaragen müssen in jedem Geschoss leicht erkennbare und dauerhafte Hinweise auf Fahrtrichtungen und Ausfahrten haben (§ 6 Abs. 5 GarVO).

25. Mittelgaragen müssen in den zum Begehen bestimmten Bereichen, auch unter Unterzügen, Lüftungsleitungen und sonstigen Bauteilen eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben (§ 7 GarVO).

Technische Gebäudeausrüstung

26. In Mittelgaragen muss eine allgemeine elektrische Beleuchtung vorhanden sein. Sie muss so beschaffen sein, dass in Fahr- und Rettungswegen eine Beleuchtungsstärke von mindestens 75 Lux und an allen übrigen Stellen der Nutzfläche eine Beleuchtungsstärke von mindestens 20 Lux erreicht wird. Sie kann in zwei Stufen schaltbar sein, wobei in der ersten Stufe an allen Stellen eine Beleuchtungsstärke von 1 Lux erreicht werden muss (§ 16 Abs. 1 GarVO).

Folgeeinrichtungen

27. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 27.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **217** Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
FA 1/2013 "Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze" - Ziffer 1.2.2

1 je Wohnung mit bis zu 50 m ² WF	= 37
2 je Wohnung mit bis zu 75 m ² WF	= 132
3 je Wohnung mit bis zu 100 m ² WF	= 48

Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 13 (Grundriss Untergeschoss) auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

28. Folgende Anlagen für die Abfallbeseitigung sind erforderlich:

- 28.1. Nach § 43 Absatz 1 HBauO ist ein Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen herzustellen. Die Standplätze müssen vor Öffnungen von Aufenthaltsräumen mindestens 5,0 m entfernt sein. Dieser Abstand darf bis auf 2,0 m verringert werden, wenn die Behälter in Müllbehälterschranken untergebracht werden.

HINWEISE

29. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.
30. 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).
31. 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
###

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse