



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02933/2018

Hamburg, den 5. November 2019

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
14.08.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

406-042
3828, 3827, 3849 in der Gemarkung: Eppendorf

Neubau von 48 freifinanzierten und 87 öffentlich geförderten Mietwohnungen und Tiefgarage mit 98 STP (Baufeld 2)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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 des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Groß Borstel 25
mit den Festsetzungen: WA III+I S; GRZ 0,4; GF 4250 m²;
Baugrenzen
WA g IV+I S zwingend; GRZ 0,6; GF 7300 m²; Baugrenzen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 1	Flurkartenauszug
1 / 2	Lageplan
1 / 6	Grundriss / Erdgeschoss 2B
1 / 7	Grundriss / 1. Obergeschoss 2A
1 / 8	Grundriss / 1. Obergeschoss 2B
1 / 9	Grundriss / 2. Obergeschoss 2A
1 / 10	Grundriss / 2. Obergeschoss 2B
1 / 11	Grundriss / 3. Obergeschoss 2A
1 / 12	Grundriss / 3. Obergeschoss 2B
1 / 13	Grundriss / Staffelgeschoss 2A
1 / 14	Grundriss / Staffelgeschoss 2B
1 / 15	Ansichten und Schnitte Häuser 1 bis 3 und Haus 9
1 / 16	Ansichten und Schnitte Häuser 1 bis 5
1 / 17	Ansichten und Schnitte Häuser 5 bis 8 und Haus 1
1 / 38	BSK Grundriss / 2. Obergeschoss
1 / 39	BSK Grundriss / 3. Obergeschoss
1 / 40	BSK Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 42	Freianlagenplanung
1 / 45	Schallschutznachweis
1 / 47	Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz
1 / 48	Freiflächenplan
1 / 58	Grundriss / Dachaufsicht 2 A
1 / 59	Grundriss / Dachaufsicht 2 B
1 / 60	Regeldetail Dachbegrünung
1 / 68	Lageplan Freianlagen
1 / 69	Übersicht TG / Keller gesamt
1 / 70	Grundriss / Erdgeschoss 2A
1 / 71	Ansichten Häuser 5 bis 9
1 / 88	Nachweis-Plan Spielflächen
1 / 89	Nachweis-Plan Feuerwehr
1 / 95	BSK Lageplan
1 / 96	BSK Grundriss / Untergeschoss
1 / 97	BSK Grundriss / Erdgeschoss
1 / 98	Bepflanzungsplan Ersatzpflanzungen
1 / 99	Verkehrliche Beurteilung
1 / 100	Fahrgeometrische Prüfung Zufahrt EG
1 / 103	Schnitte A-A, B-B, C-C
1 / 104	Böschungsbepflanzung
1 / 105	Böschungsbepflanzung
1 / 106	Böschungsbepflanzung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für das teilweise Unterschreiten der festgesetzten Höhe des Substrataufbaus von 50 cm (§ 2 Nr. 24 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind, insbesondere weil an die Befreiung die nachfolgenden Bedingungen gebunden werden.

Bedingung

Ein entsprechendes Regeldetail mit durchgehend mindestens 8 cm durchwurzelbarem Substrataufbau ist nachzureichen.

- Als Minimalaufbau werden die in den Schnitten A-A, B-B und C - C dargestellten 38 cm Ober- bzw. Unterbodenschichtstärke festgelegt. Diese Unterschreitung der in der § 2 Festsetzung festgelegten 50 cm Substrataufbau darf lediglich im Ausnahmefall auf einem untergeordneten Teil der Tiefgaragenflächen vorgenommen werden.
- Als Ersatz für den geringeren Substrataufbau sind alle Heckenpflanzungen, deren Substrataufbau unter 50 cm liegt, mit einer mindestens 10 cm dicken Mulchschicht aus geeignetem Material (Rindenmulch, Hackschnitzel, etc.) in einer Breite von 50 cm dauerhaft zu versehen.

- 1.2. für das Errichten von Wohn- und Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten (§ 2 Nr. 10 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Die Befreiung wird genehmigt, weil mittels der geplanten Schallschutzmaßnahmen in den lärmzugewandten Schlafräumen ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird und somit ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

- 1.3. für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um 91,5 cm durch die Balkone (§ 2 Nr. 7 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Die Befreiung ist genehmigungsfähig, weil berücksichtigt wird, dass die Fassade zur Straße nach Süden bzw. Südwesten orientiert ist und so Möglichkeiten für Freisitze angeboten werden können. Mit einer Loggiaauskragung von maximal 0,915 m sind ein kompakt gehaltener Baukörper und eine gering profilierte Fassadenstruktur zum öffentlichen Raum weitgehend möglich. Die Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar. Zudem ist sie in den anderen Baufeldern ebenfalls erteilt worden.

- 1.4. für das Überschreiten der Grundflächenzahl inklusive der unterirdischen Anlage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (GRZ 2) von 0,8 um 0,02 auf 0,82 im straßenseitigen Teil des Baufeldes (§ 2 Nr. 6 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Die Befreiung ist genehmigungsfähig, da die Überschreitung vergleichsweise geringfügig ist und bezogen auf das gesamte Baugebiet Tarpenbeker Ufer (B-Plan GB25) die Kappungsgrenze der GRZ II gem. §19 Abs. (3) BauNVO von 0,8 mit 0,73 deutlich unterschritten wird.

- 1.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossfläche von 4200 m² um 83 m² auf 4283 m² im rückwärtigen Teil des Baufeldes und das Überschreiten der zulässigen Geschossfläche von 7300 m² um 251 m² auf 7551 m² im straßenseitigen Teil des Baufeldes (§ 20 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Die Befreiung ist genehmigungsfähig, weil die Überschreitung der planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche u.a. aus der rechnerischen Einbeziehung der im EG angelegten Durchgänge entsteht. Diese Durchgänge sind städtebaulich gewollt und planungsrechtlich festgelegt. Die eigentliche GF-Überschreitung liegt bei ca. 1,5% ist damit vergleichsweise geringfügig. Zudem ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und läuft den Grundzügen der Planung nicht zuwider.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für das Hinwegführen von brennbaren Teilen des Daches über die Gebäudeabschlusswände (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO gegeben sind, insbesondere weil die Abweichung unter der aufgeführten Bedingung erteilt wird.

Bedingung

Voraussetzung ist folgender Dachaufbau für das komplette Dach von oben nach unten:

- über der entsprechenden Wand in doppelter Reihe Plattenbelag (50x50x8 cm nicht brennbar) => Streifenbreite = 1,0 m, d= 8cm, mittig über der Wand
- mind. 7 cm Kiesschüttung
- Trennlage lt. Zulassung
- Wärmedämmung (schwer entflammbar)
- Stahlbetondecke (nicht brennbar, hochfeuerhemmend)

- 2.2. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge von 40,00 m um 4,95 m auf 44,95 m für den Brandabschnitt Haus 6 und 7 (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO gegeben sind. Die Abweichung wird auch auf Grund der positiven

Stellungnahme der Feuerwehr erteilt. Die Schutzziele nach § 17 HBauO sind gewahrt.

- 2.3. Für das Überschreiten der Grundfläche des Treppenraumes vom 40 m² um 4,70 m² auf 44,70 m² bei Haus 1 ohne besondere Vorkehrungen zur Unterstützung der Personenrettung (§ 33 Abs. 8 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO gegeben sind. Die Abweichung wird auch auf Grund der positiven Stellungnahme der Feuerwehr erteilt. Die Schutzziele nach § 17 HBauO sind gewahrt.

- 2.4. für den Verzicht auf getrennte Fahrbahnen für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage (§ 4 Abs. 4 GarVO)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO gegeben sind. Die Abweichung ist genehmigungsfähig und Ergebnis eines langwierigen Entscheidungsprozesses. Das Fachamt Tiefbau stimmt nach Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden ebenfalls zu. Die Vorgaben des BPD 1/2013 sind einzuhalten.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen sind nicht erforderlich

- 3.1. für die Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen dem Westgiebel des Hauses 7 und dem Ostgiebel des Hauses 8.
- 3.2. für die Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen dem Ostgiebel des Hauses 5 und dem Nachbarhaus von Baufeld 3.

Begründung

Die beantragten Abweichungen sind nicht erforderlich, da es sich gemäß Bebauungsplan um eine Baukörperausweisung handelt. Es liegt somit kein Abweichungstatbestand vor.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Standsicherheit
- 4.2. 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

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

Transparenz in HH