



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/03719/2017

Hamburg, den 29. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
27.10.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

430-039
3832, 3835, 3839, 3834 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 163 Wohneinheiten und geschlossener Großgarage mit 128 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.



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

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:

Entscheidung zum Thema: HWG - Wegerecht

1. Die **Zustimmung** zum Nachweis der Abwicklung des **Anliefer- und Wirtschaftsverkehrs**

Begründung

Der Anlieferverkehr Haus 1 und Haus 2 ist grundsätzlich gemäß der erfolgten Abstimmungen und dem vorgelegten Konzept gemäß der Anlage 1/189 und 1/192 entsprechend der angegebenen Fahrzeuggrößen auf dem Privatgrund abzuwickeln.

Nebenbestimmung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des zukünftigen öffentlichen Grundes in der Straße Am Weißenberge sowie des öffentlichen Grundes der Straßen Suhrenkamp und Sengelmanstraße für die Herstellung der Erschließungselemente umgeplant werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/Genehmigungsprozesses werden die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrten verbindlich festgelegt! Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen.

Siehe „Aufschiebende Bedingung“

Entscheidung zum Thema: LuftVG

2. **Zustimmung nach § 12 (2) LuftVG** wird erteilt, § 18a LuftVG steht der Errichtung des Bauwerks nicht entgegen.

Entscheidung zum Thema: BaumschutzVO

3. **Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken** in der Freien und Hansestadt Hamburg in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt,

die beantragten Bäume Nr. 2, 4-12, 17-23, 25-39, 46-52, 100, 105 sowie 108-127 auf dem Grundstück Am Weißenberge 11/Sengelmanstraße 98-102 zu fällen.

Begründung

Die Fällungen sind im Rahmen eines genehmigten Bauvorhabens zulässig.

Nebenbestimmung

in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer von 3 Jahren

4. Die **Genehmigung für den Bau der Grundstücksentwässerungsanlage**.

Folgende Nachweise lagen vor und sind Grundlage der Entscheidung:

- Entwässerungsgesuch mit folgenden Anlagen: Liegenschaftskataster, Sielkataster, Berechnungen Regenwasserrückhaltung und Überflutungsnachweis (Grüneintragung)
- Datenblatt Drosselschacht
- Datenblatt Pumpe Fettabscheider
- Ergänzungen zum Entwässerungsgesuch vom 17.05.2019
- Plan Schema Regenwasser, Index B vom 02.11.2018
- Plan Dachaufsicht, vom 27.10.2017 mit Index B vom 06.11.2018
- Plan Lageplan-Freianlagen, vom 18.10.2017 mit Index D vom 20.05.2019
- Plan Grundleitungsplan, vom 17.05.2019 mit Index F vom 27.06.2019 (Grüneintragungen)
- Plan Schema Abwasser 1 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 2 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 3 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 4 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 5 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 6_7 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019
- Plan Schema Abwasser 8 vom 17.05.2018 mit Index C vom 17.05.2019

Entscheidung zum Thema: HmbAbwG – Einleitung von Abwasser in das öffentl. Siel

5. Die **Genehmigung des Niederschlagswasser** nach § 11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) über den Sielanschluss (Anschluss E0102-HSEKANAL-91221276) in das öffentliche Regenwassersiel **einzuleiten**.

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.

6. **Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage**

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-91112878 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-91112874 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

3

E0102-HSEKANAL-91112848 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

4

E0102-HSEKANAL-91112839 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

5

E0102-HSEKANAL-91112836 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

6

E0102-HSEKANAL-91221276 Regenwasser DN250 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: SENG.H12.5.44.500B vom 02.11.2018 erteilt.

Entscheidung zum Thema: BbodSchG-Altlastenverdacht:

7. Während der Baumaßnahme ist das Wasser aus der Wasserhaltung auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe zu analysieren.

Begründung

Die Baumaßnahme liegt am Rande einer Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen.

Über die folgenden Genehmigungen/Erlaubnisse wurde noch nicht entschieden:

8. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Suhrenkamp“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 3,5 t auf einer Überfahrt an der nordöstlichen Grenze zum Baugrundstück (Flst. 3832, 3834, 3835, 3839) (Haus 1) neben der nördlichen Einmündung zur Straße Am Weißenberge. Die Überfahrt dient ausschließlich der Einfahrt für Anliefer- und Wirtschaftsverkehr einschl. Entsorgungsfahrzeug Unterflurmüllsystem Haus 1.

Begründung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des öffentlichen Grundes im Suhrenkamp für die Herstellung einer Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/ Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

Nebenbestimmung

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird aufgrund der Vorabstimmungen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen. siehe „Aufschiebende Bedingung“

9. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Am Weißenberge“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 3,5 t auf einer Überfahrt an der östlichen Grenze zum Baugrundstück (Flst. 3832, 3834, 3835, 3839) (Haus 1) zur Straße Am Weißenberge. Die Überfahrt dient ausschließlich der Ausfahrt für Anliefer- und Wirtschaftsverkehr einschl. Entsorgungsfahrzeug Unterflurmüllsystem Haus 1.

Begründung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des zukünftigen öffentlichen Grundes in der Straße Am Weißenberge für die Herstellung der Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/ Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

Nebenbestimmung

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird aufgrund der Vorabstimmungen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen. siehe „Aufschiebende Bedingung“

10. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Am Weißenberge“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t auf einer Überfahrt an der östlichen Grenze zum Baugrundstück (Flst. 3832, 3834, 3835, 3839) (Haus 2) zur Straße Am Weißenberge. Die Überfahrt dient der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage Haus 1 und 2.

Begründung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des zukünftigen öffentlichen Grundes in der Straße Am Weißenberge für die Herstellung der Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

Nebenbestimmung

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird aufgrund der Vorabstimmungen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen. siehe „Aufschiebende Bedingung“

11. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Am Weißenberge“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 3,5 t auf einer Überfahrt an der südöstlichen Grenze zum Baugrundstück (Flst. 3832, 3834, 3835, 3839) (Haus 2) Die Überfahrt dient ausschließlich der Einfahrt für Anliefer- und Wirtschaftsverkehr Haus 2.

Begründung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des öffentlichen Grundes in der Straße Am Weißenberge für die Herstellung der Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

Nebenbestimmung

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird aufgrund der Vorabstimmungen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen. siehe „Aufschiebende Bedingung“

12. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Sengelmannstraße durch Kfz mit einem zulässigen

Gesamtgewicht größer 3,5 t auf einer Überfahrt an der südwestlichen Grenze zum Baugrundstück (Flst.3832, 3834, 3835, 3839) (Haus 2) Die Überfahrt dient ausschließlich der Ausfahrt für Anliefer- und Wirtschaftsverkehr Haus 2.

Begründung

Auf Wunsch und Betreiben des Bauherrn müssen Teile des öffentlichen Grundes in der Straße Am Weißenberge für die Herstellung der Überfahrt umgebaut werden. Die Straßenplanung durchläuft derzeit den Abstimmungsprozess und ist noch nicht abschließend genehmigt. Erst im Rahmen des Abstimmungs-/Genehmigungsprozesses wird die genaue Lage und Ausgestaltung der beantragten Überfahrt verbindlich festgelegt!

Nebenbestimmung

Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird aufgrund der Vorabstimmungen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein, bevor die o.g. Erlaubnis im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden kann. Gegebenenfalls anfallende Mehrkosten durch die oben aufgeführten Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen. siehe „Aufschiebende Bedingung“

13. Höhenanweisungsbescheid nach § 26 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für den Anschluss der Bebauung auf dem Baugrundstück (Flst.3832, 3834, 3835, 3839) an den öffentlichen Grund.

Begründung

Der erforderliche Deckenhöhenplan liegt dem Fachbereich Tiefbau noch nicht vor. Daher ist die Ausgabe amtlicher Höhen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Erteilung des Höhenanweisungsbescheides wird in Aussicht gestellt und kann nach Vorliegen der geprüften Höhen in Form eines Ergänzungsbescheides erfolgen.

Nebenbestimmung

Hinsichtlich des ggf. erforderlichen vorläufigen Abschlusses des Bauvorhabens an die jetzige Höhe des künftigen öffentlichen Weges (zurzeit Baustraße) ist eine Abstimmung der zuständigen Bauprüfungsabteilung mit dem Fachbereich Tiefbau vorzunehmen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Ohlsdorf 26

mit den Festsetzungen: MKg, GRZ 0,65 bzw. 0,7 - II, IV und zwingend VI; FD; Besondere Festsetzungen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 25	Zuordnung Abstellräume
1 / 26	Anlagen für Abfälle Wohnen
1 / 46	Nachweis zum inneren Schallschutz
1 / 47	Nachweis zum äußeren Schallschutz
1 / 66	Baubeschreibung Freianlagen
1 / 78	Berechnung BGF/ BRI
1 / 79	Plan Nachweis 1,40
1 / 83	Wohnungsschlüssel
1 / 90	Grundriss / Ebene 3
1 / 91	Grundriss / Ebene 4
1 / 92	Grundriss / Ebene 5
1 / 93	Grundriss / Ebene 6
1 / 94	Dachaufsicht
1 / 106	BSK Grundriss / Ebene 3
1 / 107	BSK Grundriss / Ebene 4
1 / 108	BSK Grundriss / Ebene 5
1 / 109	BSK Grundriss / Ebene 6
1 / 127	Baubeschreibung
1 / 129	Lageplan GRZ
1 / 133	Deckblatt Grundriss Änderung Whg. A
1 / 134	Deckblatt Grundriss Änderung Whg. C
1 / 137	Schnitt Gründach
1 / 152	Berechnung Dachbegrünung
1 / 153	Dachaufsicht zur Berechnung der Dachbegrünung
1 / 155	Lageplan Nachweis Abstandsflächen
1 / 157	Grundriss / Ebene -2
1 / 158	Grundriss / Ebene -1
1 / 160	Grundriss / Ebene 1
1 / 161	Grundriss / Ebene 2
1 / 162	Schnitt A
1 / 163	Schnitt B
1 / 166	Nachweis / Stellplätze Wohnen
1 / 167	Nachweis / Abstellräume
1 / 173	BSK Grundriss / Ebene -2
1 / 174	BSK Grundriss / Ebene -1
1 / 175	BSK Grundriss / Ebene 0
1 / 176	BSK Grundriss / Ebene 1
1 / 177	BSK Grundriss / Ebene 2
1 / 178	BSK Schnitt A+B
1 / 181	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche
1 / 182	BSK Ergänzung Haus 1 Deckblatt Ebene 0 Änderung FW-Zugang TRH A
1 / 184	GRZ/ GFZ Baufeld 1
1 / 185	GRZ/ GFZ Baufeld 2
1 / 189	Lageplan Freianlage
1 / 190	Schnitt/Grundriss Rampen TG
1 / 191	Beschreibung Rolltor Ausfahrt Tiefgarage
1 / 192	Begegnungsverkehr
1 / 194	Ansicht Blatt 1
1 / 195	Ansicht Blatt 2
1 / 196	Grundriss / Ebene 0
1 / 197	BSK Haus 1 Deckblatt Ebene -1 Ergänzung Schleuse vor TRH3

1 / 198	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 1 Brandwand Eckbereich
1 / 199	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 2 Brandwand Eckbereich
1 / 200	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 3 Brandwand Eckbereich
1 / 201	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 4 Brandwand Eckbereich
1 / 202	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 5 Brandwand Eckbereich
1 / 203	BSK Haus 2 Deckblatt Ebene 6 Brandwand Eckbereich

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

Die folgende Bauvorlage hat vorgelegen und wurde auf Plausibilität, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung der Anforderungen gem. der brandschutztechnischen Abstimmungen im Verfahren, geprüft.

Die darin benannten Maßnahmen sind ergänzend zu den in diesem Bescheid benannten Bedingungen umzusetzen.

1/172 Brandschutzkonzept 3. Rev.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 14.1. **für Unterschreiten der gem. B-Plan auf Baufeld 1 herzustellenden Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 20 % (614qm) der Grundstücksfläche auf ca. 265qm (ca. 8,5%). (B-Plan Ohlsdorf 26, § 2 Nr. 12 der VO zum B-Plan, § 9 BauGB).**

Begründung

Die Unterschreitung der gem. B-Plan-Festsetzung anzupflanzenden Flächen wird erteilt, da die Flächen zwar ebenerdig nicht hergestellt werden können, jedoch das Dach des Erdgeschosses auf einer Fläche von 795 m² intensiv begrünt wird. Der Anteil rein intensiv begrünter Flächen wird somit ausreichend kompensiert.

Zudem ist die Unterschreitung notwendig, um ausreichend Flächen für die notwendige Ver- und Entsorgung im ebenerdigen Bereich des Grundstückes zu schaffen.

- 14.2. **für das Überschreiten der zulässigen Unterbrechung der Anpflanzung von Hecken auf Baufeld 1 von bis zu 6m auf einer Länge von ca. 25m im Bereich des gewerblichen Hauptzuganges (Einfahrt Anlieferung) und der Überfahrt zur Straße "Am Weißenberge" (Ausfahrt Anlieferung). (B-Plan Ohlsdorf 26, § 2 Nr. 19 der VO zum B-Plan, § 9 BauGB)**

Begründung

Die Überschreitung der zulässigen Unterbrechung der Hecke im Bereich der fußläufigen Erschließung der Einzelhandelsflächen ist genehmigungsfähig. Eine endgültige Zustimmung erfolgte, nach zunächst negativer Stellungnahme von N/SL3, über N/SL1 (Frau Schwarz-Müller) im Rahmen der Bauko-Sitzung. Eine entsprechende Kompensation erfolgt am Suhrenkamp. Es gilt daher die nachfolgende Bedingung.

Bedingung

Die Heckenpflanzungen sind entsprechend der Darstellung des Lageplans - Freianlagen (Vorlage 1/189) umzusetzen.

- 14.3. **für den teilweisen Verzicht auf Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite. (B-Plan Ohlsdorf 26, § 2 Nr. 8 der VO zum B-Plan, § 9 BauGB)**

Begründung

Dem teilweisen Verzicht auf die Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite wird zugestimmt, weil eine ausschließliche Ausrichtung der betroffenen Räume zur lärmabgewandten Seite hin, im vorliegenden Fall nicht umsetzbar ist.

Um einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherzustellen sind geeignete bauliche Maßnahmen umzusetzen.

Bedingung

Die im "Nachweis zum Schallschutz" vom 26.10.2017 benannten Maßnahmen zur Erreichung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) sind umzusetzen (Vorlagen 1/46 und 1/47).

- 14.4. **für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf VII mit dem straßenbegleitenden Baukörper in Baufeld 1. (B-Plan Ohlsdorf 26, § 20 BauNVO 1990)**

- 14.5. **für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf VII mit dem straßenbegleitenden Baukörper in Baufeld 2. (B-Plan Ohlsdorf 26, § 20 BauNVO 1990)**

Begründung

Die Befreiungen von der Geschossigkeit werden erteilt, weil es sich hierbei zwar um ein zwingendes Maß handelt, dieses aber als Mindestmaß zu verstehen ist.

Die zwingende 6-geschossige Festsetzung des Kerngebiets im OH26 hat ihren Ursprung in der Verkehrslärmsituation. In der Begründung zum B-Plan OH 26 heißt es: „Die Geschossigkeit wird an der Sengelmanstraße und am Maienweg mit 6 Geschossen zwingend festgesetzt, um der Bedeutung der Magistralen in Flughafennähe zu entsprechen und eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohngebiete vor dem Straßenverkehrslärm zu sichern.“ So sollte mittels zwingender Festsetzung von 6 Geschossen verhindert werden, dass z.B. bei ggf. nicht vorhandener Nachfrage eine niedrigere Bebauung entsteht, als sie aus Lärmschutzgründen zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung erforderlich und aus Stadtbildgründen wünschenswert ist. Bei der Festsetzung einer 6-Geschossigkeit wurde außerdem eine für MK-Gebiete typische größere Geschosshöhe zugrunde gelegt. Die jetzt beantragten 7 Vollgeschosse entsprechen der städtebaulich beabsichtigten Höhe. Die Befreiung berührt daher nicht die Grundzüge der Planung, sondern sie ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, hier insbesondere dem Nachkommen einer angemessenen Wohnraumversorgung, vereinbar.

- 14.6. **für das Errichten einer eingeschossigen Überbauung und Außentreppenanlage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zwischen Baufeld 1 und 2 in einer Breite von ca. 17,5m mit einer Gesamtüberbauung von ca. 500qm. (B-Plan Ohlsdorf 26 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO 1990)**

Begründung

Dem Errichten der eingeschossigen Überbauung und der Außentreppenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt, weil dies aus baulich funktionalen Gründen erforderlich ist.

Die Überdeckung des mittleren Grundstücksteils mit einer eingeschossigen Bebauung ist für die sinnvolle zentrale Erschließung der Einzelhandelsflächen notwendig. Die Errichtung der Außentreppenanlagen sind das Ergebnis, zahlreicher gemeinsamer Abstimmungsgespräche, um eine ausreichende Erschließung der Wohnnutzung und ihre Entfluchtung im Brandfall zu gewährleisten. Stadtgestalterisch fügt sich die geplante Bebauung ein und ist städtebaulich vertretbar.

- 14.7. **für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,65 um 0,07 auf 0,72 bei einer GRZ II im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,91 in Baufeld 1. (B-Plan Ohlsdorf 26 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)**
- 14.8. **für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,7 um 0,04 auf 0,74 bei einer GRZ II im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,98 in Baufeld 2. (B-Plan Ohlsdorf 26 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)**

Begründung

Den Überschreitungen der GRZ I und GRZ II werden in diesem Fall zugestimmt, weil diese aus der Funktionsmischung des geplanten Gesamtbaukörpers resultieren.

Insbesondere hinsichtlich der Erschließung, ist die vorliegende Planung, das Resultat bzw. eine Kompromisslösung zahlreicher Abstimmungsgespräche verschiedener Dienststellen. Eine andere Konzeptionierung, die den Flächenverbrauch minimieren würde, wäre aufgrund der verschiedenen Zwänge, dem das Baugrundstück unterworfen ist, nicht möglich. Mittels Schaffung der Grün- und Pflanzflächen auf dem Dach des Erdgeschosses findet zumindest eine teilweise Kompensation statt.

Unter den o.g. Voraussetzungen, ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und als Ergebnis der Abwägung zu erteilen.

15. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 15.1. **für das Überschreiten der Lauflänge für Einsatzkräfte vom öffentlichen Grund über 1geschossige Außentreppe Ebene 1 zu Hauseingang B (Haus 1) von 50m auf 55m. (§ 5 Abs. 4 HBauO)**

Begründung

Die Abweichung ist erteilbar, weil es sich um eine vergleichsweise geringe Überschreitung handelt. Die Feuerwehr hat der Abweichung unter den nachfolgenden, an die Abweichung zu knüpfenden, Bedingungen zugestimmt:

Bedingungen

- Die Dachfläche ist feuerbeständig und mit der erforderlichen Tragfähigkeit für die zu erwartenden Personenströme herzustellen.
- Die Außentreppe hat die Vorgaben der BTA zu § 33 (1) Nr. 3 HBauO zu erfüllen.

- 15.2. **für das Herstellen der barrierefreien Wohneinheiten eines Regelgeschosses in mehreren Geschossen statt in einem durchgehenden Regelgeschoss. (§ 52 Abs. 1 HBauO - vor Änderung der HBauO 05.2018)**

Begründung

Mit der Änderung der HBauO 2018 stellt § 52 HBauO an die bauliche Anordnung der barrierefreien Wohneinheiten keine Anforderungen mehr. Der Abweichung wird daher zugestimmt. Zudem werden 123 WE barrierefrei hergestellt, dies überschreitet die erforderliche Anzahl bei weitem.

- 15.3. **für das Herstellen der Barrierefreiheit (Zugänglichkeit, Bewegungsflächen) in den betroffenen Wohneinheiten nach DIN 18040-2 statt § 52 Abs. 4 HBauO - vor Änderung der HBauO 05.2018.**

Begründung

Mit Änderung der HBauO 2018 stellt § 52 HBauO an die bauliche Umsetzung der Barrierefreiheit keine Anforderungen mehr. Die Umsetzung nach DIN 18040-2 stellte bis dahin eine Regelabweichung nach § 69 HBauO dar. Der Abweichung wird daher zugestimmt.

- 15.4. **für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge aus Abstellräumen im Kellergeschoss Ebene -2 Bereich Achse G3-G7 in TRH 3 und G um bis zu 12,5 m. (§ 33 Abs. 2 Satz 1 HBauO)**

Begründung

Die Abweichung ist genehmigungsfähig, weil eine kleinteilige Abschnittstrennung mit T30RS Türen im Bereich der betroffenen Abstellräume vorhanden ist. Zudem sind zahlreiche Fluchtmöglichkeiten gegeben, im TRH 3 und TRH G sowie alternativ über die Fläche der Tiefgarage.

- 15.5. **für das Herstellen eines Außenwandabschnitts in feuerbeständiger Massiv-bauweise jedoch mit zurücktretenden Öffnungen auf ein Länge von 5m im Eckbereich Gebäudeabschnitt Haus 2 - zwischen Achse G15 - W9 Ebene 1-3. (§ 28 Abs. 6 HBauO)**

Begründung

Auf Grund der Ablehnung in der Brandschutzbauko vom 09.09.2019 für den Verzicht auf eine Brandwand in diesem Bereich ist eine Umplanung vorgenommen und eine Brandwand vorgesehen worden. Daraus ergibt sich nun die o.g. Abweichung. Durch die angebotene Ausführung befinden sich die Öffnungen nicht im Ausstrahlungswinkel, so dass die Schutzziele nach § 17 HBauO gewahrt bleiben.

- 15.6. **für den Verzicht auf Herstellung durchgehender Treppenräume (TRH A-F) in allen Geschossen bis in Ebene 0. (§ 33 Abs. 1 Satz 1 HBauO)**

Begründung

Die Abweichung ist genehmigungsfähig, weil die bauliche Trennung zur Verkaufsstätte und den Untergeschossen ein Durchführen der Treppenräume bis in die Ebene 0 nicht möglich macht, das Dach der Ebene 1 mit seiner intensiven Begrünung und großzügigen Wege aber quasi wie der Austritt ins Freie angesehen werden kann. Zudem sind in beiden Baufeldern ausreichend bemessene Außentreppen in die Ebene 0 und damit auf das Straßenniveau vorhanden.

15.7. für das Unterschreiten der notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen von mindestens 1630qm um 305qm auf ca. 82% der notwendigen Flächen. (§ 10 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird in diesem Fall erteilt, weil die besondere Lage der Kinderspielflächen auf dem Dach bedingt, dass inklusive der Wege und exklusive der privaten Terrassen nur ca. 82% der erforderlichen Kinderspielflächen nachgewiesen werden können. Dies aber geschützt von den starken Fahrverkehren der Umgebung. Die erdgeschossigen Nutzungen durch Einzelhandel, Zugänge, Zufahrten und Flächen für Anlieferverkehre lassen auf den verbleibenden Fläche auf Ebene +1 nur eine begrenzte Fläche zu. Die jenseits der Straße Am Weißenberge befindliche öffentlich zugängliche Parkanlage der SAGA ist nicht für den Nachweis anzurechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die dortige Kinderspielfläche insbesondere von älteren Kindern genutzt werden wird. Zudem spricht für die Abweichung, dass 80 der 163 WE 1-Personenhaushalte sind, die auf Grund der IFB-Vorschriften nicht mit zwei Personen bewohnt werden dürfen. Theoretisch würde dies die notwendige Fläche um 800 m² reduzieren was ebenfalls für die Abweichung spricht.

Bedingungen

- Die Kinderspielflächen müssen vielfältig gestaltet sein. Es wird empfohlen, die Ausstattung und Qualität gem. den Handlungsanweisungen des BPD 1/2012 umzusetzen.
- Die Spielflächen sind auf beiden Teilflächen mit sandigem Untergrund auszustatten.

15.8. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge aus der geschlossenen Großgarage Ebene -2, Bereich Achse G4-G7 um bis zu 10 m auf ca. 40 m bis zum Eintritt in den Treppenraum TRH 1 bzw. TRH G. (§ 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GarVO)

Begründung

Die Abweichung ist genehmigungsfähig, weil zur Kompensation zwei Schleusen vor TRH 1 angeordnet werden. Da die 2. Schleuse keine weiteren Öffnungen zu Nebenflächen aufweist, kann diese bereits als „sicherer“ Bereich vor dem Treppenraum eingestuft werden. Für die Zulassung der Abweichung spricht zudem, dass die Nutzer dieses Bereiches der TG-Ebene zu einem festen Nutzerkreis (Bewohner) gehören und somit alternativ auch über die Bereiche der Abstellräume in einen sicheren Bereich flüchten können. Eine Durchmischung mit Kunden der Verkaufsstätte wird organisatorisch ausgeschlossen. Zwar ist in den Brandschutzplänen fälschlicherweise eine Vermaßung der Fluchtweglängen bis zum Eintritt in die 1. Schleuse vor TRH 1 verzeichnet und die Fluchtweglängen wären grundsätzlich bis zum Eintritt in den notwendigen Treppenraum zu bemessen. Jedoch kann aufgrund der oben aufgeführten begünstigenden Faktoren in diesem Fall auf eine Umplanung verzichtet werden. Die Abweichung wird in diesem Einzelfall zuglassen.

Aufschiebende Bedingungen

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

- 16.1. der Nachweis über die Beantragung der grundbuchliche Vereinigung der vom Bauvorhaben betroffenen Flurstücke 3832, 3834, 3835 und 3839 dem Fachamt Bauprüfung vorliegt.
- 16.2. die Straßenplanung im Bereich des Grundstückes (Flst.3832, 3834, 3835, 3839) Am Weißenberge 11, Sengelmannstraße 98-102, Suhrenkamp 64 einvernehmlich abgestimmt, genehmigt und schlussverschickt wurde. Gemäß der erfolgten Vorabstimmungen wird die abgestimmte Erschließung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Fachbereich Tiefbau
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 HBauO.

- 16.3. vor Baubeginn der Wert der zu entfernenden Straßenbäume vom Antragsteller erstattet wurde.
- 16.4. vor Baubeginn ist eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme zur Werterstattung der Bäume sowie zum Roden (incl. Stubben Rodung / Aufbereitung Baumstandort) einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren vom Antragsteller vorzulegen.

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –
Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Eingang des Erstattungsbetrages für die Straßenbäume wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün die Fällung der Bäume im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. veranlasst.

- 16.5. vor Baubeginn vom Antragsteller eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme sowie für wiederkehrende Schnittmaßnahmen an den Straßenbäumen (ö6, ö10) vorgelegt wurde.

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –
Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Vorlage der Kostenübernahmeerklärung sowie einer Terminabstimmung werden die Rückschnittmaßnahmen an den den Straßenbäumen zu Lasten des Antragstellers im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. durch den Fachbereich Stadtgrün veranlasst.

- 16.6. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen für die „Fachbauleitung für Baumschutz“ nachgewiesen wurde.

- 16.7. vor Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Erd- und Verbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

17.1. **Standssicherheit**

17.2. **Wärmeschutzes und der Energieeinsparung**

(Nachweise liegen bereits vor.)

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH