



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###  
###  
###  
###

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 31 05 26  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00001/2016  
Hamburg, den 18. Juli 2016

Verfahren  
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
21.03.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
210-001  
5230 in der Gemarkung: Ottensen

### **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 116 WE, einem Garagengeschoss, Tiefgarage und Gewerbenutzung (BF Ia.01)**

### **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.



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

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.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Altona-Nord 26  
mit den Festsetzungen: WA g; GRZ 0,8; GFZ 4,05; V-VI, V-VII,  
(V), Baugrenzen; GH 37, 40, 43  
Baugesetzbuch

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 14	Baubeschreibung Architektur
1 / 15	Lageplan
1 / 16	Grundriss UG
1 / 17	Grundriss EG
1 / 18	Grundriss ZG
1 / 19	Grundriss 1. OG
1 / 20	Grundriss 2. OG
1 / 21	Grundriss 3. OG
1 / 22	Grundriss 4. OG
1 / 23	Grundriss 5. OG
1 / 24	Grundriss 6. OG
1 / 26	Schnitte 1-1, 3-3
1 / 27	Schnitte 2-2, 4-4
1 / 28	Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D
1 / 32	Ermittlungen der BGF
1 / 33	Übersicht BGF
1 / 35	Ermittlung der Flächen
1 / 36	Ermittlung der Barrierefrei Basis Wohnungen nach HBauO
1 / 37	Grundriss Regelgeschoss 1.-4. OG - Barrierefrei Basis nach § 52 HBauO
1 / 41	Erläuterungsbericht Freianlagen
1 / 42	Lageplan Freianlagen
1 / 43	Schnitte Freianlagen - Muster Spielgeräte/Regelaufbau
1 / 44	Garagengutachten
1 / 45	Immissionsgutachten TG - Änderungen an Lage und Größe Fenster (Index B)
1 / 46	Gutachten vom 18.02.2016
1 / 47	Schallschutznachweis
1 / 48	Schallschutznachweis
1 / 49	Nachweis Schienenverkehrserschütterungen u. sekundärer Luftschall
1 / 50	Dynamik-Berechnungen
1 / 53	Brandschutzkonzept
1 / 55	Grundriss KG - Brandschutzkonzept
1 / 56	Grundriss EG - Brandschutzkonzept
1 / 57	Grundriss ZG - Brandschutzkonzept
1 / 58	Grundriss 1. OG - Brandschutzkonzept
1 / 59	Grundriss 2. OG - Brandschutzkonzept
1 / 60	Grundriss 3. OG - Brandschutzkonzept
1 / 61	Grundriss 4. OG - Brandschutzkonzept
1 / 62	Grundriss 5. OG - Brandschutzkonzept
1 / 63	Grundriss 6. OG - Brandschutzkonzept
1 / 64	Schnitt - Brandschutzkonzept

1 / 82	Lageplan FW-Flächen
1 / 83	Schallschutznachweis
1 / 90	Lageplan Abstandsflächen
1 / 91	Dachaufsicht
1 / 92	Ansicht Süd, Ansicht West
1 / 93	Ansicht Nord, Ansicht Ost
1 / 94	Ansicht Innenhof

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

## **WICHTIGER HINWEIS ZU WEITEREN VERFAHREN**

### Wegerechtliches Verfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrten (Gehwegüberfahrten) zu den Car-Sharingplätzen **nicht** Gegenstand dieser Genehmigung sind.

## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 1.1. für das Unterschreiten der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses um max. 0,305 m am Hochpunkt der Ostfassade (Harkortstraße). (§ 2 Nr. 15 der VO über den B-Plan)
  - 1.2. Für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von max. 4,79 um 0,07 auf 4,86. (§ 2 Nr. 14 der VO über den B-Plan)
  - 1.3. für das Unterschreiten der Mindestüberdeckung des Garagengeschosses von 0,80 m mit einem Substrat auf einer Fläche von 11,92 m<sup>2</sup> um 25,5 cm, auf einer Fläche von 10,75 m<sup>2</sup> um 6,5 cm und auf einer Fläche von 8,99 m<sup>2</sup> um 54 cm. (§ 2 Nr. 36 der VO über den B-Plan)
  - 1.4. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 43,0 m ü. NN um 0,77 m auf 43,77 m ü. NN zwischen Achse 10-H. (§ 18 BauNVO i.V.m. §2 Nr. 11 der VO über den B-Plan)
2. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 2.1. Überschreitung der Baugrenzen um ca. 0,80m durch Balkone und um ca. 1,0m durch Terrassen zum Innenhof (§2 Nr.9 der VO über den B-Plan)
  - 2.2. Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Aufbauten über der festgesetzten Gebäudehöhe (§ 2 Nr. 12 der VO über den B-Plan)
  - 2.3. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 37,0 m ü. NN um 1,115 m auf 38,115 m ü. NN (§ 18 BauNVO i.V.m. §2 Nr. 11 der VO über den B-Plan)

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 3.1. für den Verzicht auf Herstellung der erforderlichen barrierefreien Wohnungen in einem Geschoss.  
(§ 52 Abs. 1 HBauO)
  - 3.2. für den Verzicht auf Herstellung der lichten Türdurchgangsbreiten von mind. 0,90 m zu Räumen an die Anforderungen in barrierefreien Wohnungen gestellt werden.  
(§ 52 Abs. 4 Ziff. 5. Pkt. 1.)
  - 3.3. Für den Verzicht auf Herstellung einer Bewegungsfläche in den Bädern von mind. 1,50 m x 1,50 m vor den Waschtischen und Toiletten.  
(§ 52 Abs. 4 Ziff. 5. Pkt. 3. HBauO)
  - 3.4. Für den Verzicht auf Durchführung der Brandwände bis ins Untergeschoss.  
(§ 28 Abs. 4 HBauO)
  - 3.5. Für das Überschreiten der inneren Brandwand des ausgedehnten Gebäudes, zwischen den Achsen E-H/ 12-4, von max. 40,0 m um 15,58 m auf 55,58 m.  
(§ 28 Abs. 2 Ziff. 2. HBauO)
  - 3.6. Für die Verwendung von schwerentflammbaren Dämmmaterial im Spritzwasserbereich des WDVS im Bereich der Brandwand.  
(§ 28 Abs. 7 HBauO)
  - 3.7. für den Verzicht auf Herstellung einer getrennten Fahrbahn für die Zu- und Abfahrt der Großgarage.  
(§ 4 Abs. 4 GarVO))

#### **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. Bodenschutzrechtliche Belange (Altlasten)

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**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH