



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

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruerfung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01984/2018
Hamburg, den 12. Mai 2020

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 08.11.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 129-047
Flurstück 1294 in der Gemarkung: Horn Geest

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (15 WE) mit 2 notwendigen Treppenräumen und einem Gewerbe (Sanitärtechniker) im EG mit 8 Stellplätzen und 29 Fahrradplätzen

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:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

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. Genehmigung nach BbodSchG-Altlastverdacht. Diese Genehmigung schließt die unter Auflagen genannten Anforderungen ein.

Begründung

Im Zuge der Baumaßnahme ist eine Teilsanierung der vorhandenen Bodenbelastung erforderlich.

Das Grundstück Vierbergen 26 liegt auf der Altlast Nr. 7234-121/00 (Altstandort einer Chemischen Reinigung), die im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) registriert sind.

Die Altlast Nr. 7234-121/00 wird im Altlasthinweiskataster mit der Einstufung „In Überwachung“ geführt.

Bodenuntersuchungen ergaben eine Schadstoffbelastung im Untergrund mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Im Zuge der Neubaumaßnahme sind die kontaminierten Bodenbereiche teilweise zu entfernen.

2. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für das Roden von ca. 30m Hecke.

Begründung

Die Hecke an der nordöstlichen Flurstückseite zum Helma-Steinbach-Weg hin, kann nicht erhalten werden, da für die Unterkellerung des Neubaus ein Senkrechverbau vorgesehen ist, der in den Wurzelraum der Heckenpflanzung eingreift.

Bäume sind laut vorgelegter Planung nicht betroffen. Sollten dennoch Baumwurzeln während der Bauphase sichtbar werden, sind nachfolgende Auflagen einzuhalten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Horn 14 mit den Festsetzungen: GE I g, Nicht Überbaubare Flächen, Private Grünflächen; Baulinie, Baugrenze, Sonstige Abgrenzung Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Bebauungsplan	Billstedt 108 / Horn 48 Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 7	Flurkartenauszug / Buch
0 / 38	Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, v. 27.03.19
0 / 39	Berechnung / GRZ und GFZ, v. 25.03.19
0 / 44	Erläuterungsbericht Treppenraum im Süden, v. 25.03.19
0 / 45	Lageplan Brandschutz, 1:200
0 / 46	Grundriss / KG Brandschutz, 1:100
0 / 47	Grundriss / EG Brandschutz, 1:100
0 / 48	Grundriss / 1.-2.OG Brandschutz, 1:100
0 / 49	Grundriss / 3.OG, 1:100
0 / 52	Lageplan 1:200 v. 30.07.19 mit B-Plan-Festsetzung
0 / 55	Schnitt A-A / B-B 1:100 v. 30.07.19
0 / 56	Gelände-/Höhenplan 1:250 v. 09.05.19
0 / 58	Lageplan 1:200 v. 18.10.19
0 / 59	Ansichten 1:100 v. 18.10.19
0 / 72	Baubeschreibung v. 25.03.19

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

In dem Baulastverfahren nach § 79 HBauO - *M/BP/00316/2020* - wurde auf dem Nachbargrundstück für die Genehmigungsfähigkeit des o.g. Bauvorhabens eine Baulast zur Sicherung der Abstandsflächen gebildet.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch ein für überwiegend Wohnzwecken dienendes Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (§ 8 BauNVO).
- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss um 3 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO).
- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,8 auf ca. 1,6 (§ 20 BauNVO).

Bedingungen zu 3.2. und 3.3.

- Das Vorhaben ist rechtzeitig vor Beginn der Hochbauarbeiten gemeinsam mit den Fachämtern SL und BP sowie Vertretern der bezirklichen Fraktionen auf der Baustelle an einer aussagekräftigen Musterfassade zu begutachten.
- Eine hochwertige Fassadengestaltung mit gebrannten Klinkerriemchen ist durchzuführen. Zur Vermeidung ungünstiger Stoßfugen sind in Fensternischen und Gebäudeecken Eckriemchen zu verwenden. Es ist ein witterungsresistenter und stoßunempfindlicher Stein auszuwählen. Mit Blick auf die Steinauswahl soll bei der Bemusterung vor Ort die Möglichkeit gegeben sein, aus drei unterschiedlichen Mustertafeln eine Vorzugsvariante aussuchen zu können.

3.4. für das Überschreiten der Baulinie durch ein für überwiegend Wohnzwecken dienendes Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (§ 23 BauNVO).

3.5. für das Errichten des Neubaus auf z.T. der Nicht Überbaubaren Fläche (§ 23 BauNVO).

3.6. für das Errichten des Neubaus auf z.T. der Privaten Grünfläche (§ 23 BauNVO).

Bedingungen zu 3.4., 3.5. und 3.6.

- Das Dach ist mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen.
- Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück herzustellen.
- Eine qualifizierte Außenanlagenplanung ist durchzuführen.
- Begrünte Rankgerüste um den „Handwerkerhof“ und die Stellplatzanlage drum herum sind einzubauen.
- Die Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sind außerhalb des „Handwerkerhofes“ in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

4.1. Standicherheit

4.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH