



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04691/2017
Hamburg, den 24. Juli 2018

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 20.06.2017

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 226-020
Flurstück 2092 in der Gemarkung: Sülldorf

**Neubau eines Wohngebäudes (18 WE) mit Gewerbe-/Praxisflächen
Servicewohnen für Senioren
EG Einzelhandel bzw. Praxisflächen**

GENEHMIGUNG

Beinhaltet auch:

Teilbaugenehmigung -Herrichtung der Baugrube und des Baugrubenverbaus- vom
06.02.2018

Teilbaugenehmigung -Errichtung des Untergeschosses- vom 07.05.2018

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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.

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

Der Bescheid **schließt nicht ein** die Nutzungsgenehmigung für die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt am Sülldorfer Kirchenweg 202.

Nebenbestimmung

Die Sichtdreiecke aus der Garagenzufahrt sind stets einzuhalten.

Weiterhin betreffend der Verkehrssicherungspflicht ergibt im Einklang mit § 5 und 16 HambWG die Eröffnung einer Verkehrsanlage (hier Überfahrt) von der eine besondere Gefahr für Dritte ausgehen kann der allgemeinen abzuleitenden Rechtsgrundsatz dass jeder der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenquelle schafft und andauern lässt, diejenigen ihm zumutbaren Maßnahmen und Vorkehrungen treffen muss, die zur Abwendung der daraus Dritten drohenden Gefahren notwendig sind. Im konkreten Fall beinhaltet dies die Anforderung der Garagenverordnung § 4, die eine Aufstellfläche von mindestens 3 m auf Privatgrund vorsieht. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt sein so behält sich das Bezirksamt Altona vor, die Genehmigung zu widerrufen.

2. Aufgrabescheine
3. Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine) am Sülldorfer Kirchenweg 202.

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

4. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch eine Feuerwehr aufstellfläche an der Hauptverkehrsstraße (Sülldorfer Landstraße) über das Grundstück 2125.
5. Diese Entscheidung beinhaltet nicht die nördlich angelegte Feuerwehraufstellfläche sowie die Feuerwehrestellfläche innerhalb des Kreuzungsbereiches auf der Sülldorfer

Landstraße. Die direkt an der Signalanlage befindliche Feuerwehrfläche befindet sich im Wesentlichen auf öffentlichen Grund und ist daher nicht genehmigungsfähig.

Nebenbestimmung

Um eine uneingeschränkte Erreichbarkeit zu gewährleisten ist die Feuerwehraufstellfläche sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grund vor baulichen Maßnahmen stets zu schützen.

Die Gehwegflächen sind in Höhe des Grundstückes 2092 vom Antragsteller herzurichten. Hierzu ist mit SL, MR und der Wegeaufsicht unter der Berücksichtigung des B-Planes Sülldorf 24 ein Konzept abzustimmen.

6. Für den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-2815138 Schmutzwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-91185219 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 11 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: G01-SW+RW vom 15.06.2017 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

| | |
|-------------------|--|
| Baustufenplan | Iserbrook / Sülldorf mit den Festsetzungen: M 2 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |
| Bebauungsplan | Sülldorf 13 (festgestellt am 12.05.1970) mit den Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche Bauordnungsverordnung vom 26.11.1968 |
| Teilbebauungsplan | 778 (§ 3 BPlanG 1923) mit den Festsetzungen: neue Baulinie, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|---------|----------------------------|
| 1 | Antrag |
| 11 | Gebührenvordruck |
| 22 / 2 | Flurkartenauszug / Karte |
| 22 / 4 | Baubeschreibung |
| 22 / 5 | Projektbeschreibung |
| 22 / 8 | Abstandsflächenplan |
| 22 / 10 | Grundriss / Erdgeschoss |
| 22 / 11 | Grundriss / 1.Obergeschoss |
| 22 / 12 | Grundriss / 2.Obergeschoss |

| | |
|----------|---|
| 22 / 13 | Grundriss / 3.Obergeschoss |
| 22 / 14 | Grundriss / Staffelgeschoss |
| 22 / 15 | Grundriss / DA |
| 22 / 32 | Schalltechn. Kurzstellungnahme |
| 22 / 33 | Verkehrl. Kurzstellungnahme |
| 22 / 34 | Baumgutachterl. Kurzstellungnahme |
| 22 / 36 | Grundriss / Kellergeschoss Schmutz- und Regenwasser |
| 22 / 49 | Berechnung / Abfallmenge |
| 22 / 51 | Antrag / Abweichung - Begründung |
| 22 / 52 | Antrag / Abweichung - Begründung |
| 22 / 53 | Nachweis / Abstellraumflächen der Wohnungen |
| 22 / 55 | Nachweis / Staffelgeschoss + Plan |
| 22 / 56 | Antrag / Abweichung - Begründung |
| 22 / 57 | Nachweis / natürliche Belüftung der Garage |
| 22 / 59 | Ansicht Nord |
| 22 / 60 | Ansicht Ost |
| 22 / 61 | Ansicht Süd |
| 22 / 62 | Ansicht West |
| 22 / 63 | Schnitt AA |
| 22 / 64 | Schnitt BB |
| 22 / 78 | Begründung zur Gestaltung der Freianlagen / Ersatzpflanzung |
| 22 / 79 | Lageplan / Freianlagen |
| 22 / 98 | Beschreibung der Entwässerung |
| 22 / 99 | Grundriss / Kellergeschoss Entwässerung |
| 22 / 100 | Grundriss / Erdgeschoss Entwässerung |
| 22 / 101 | Strangschema Regenwasser |
| 22 / 102 | Strangschema Schmutzwasser |
| 22 / 108 | Baumgutachterl. Kurzeinschätzung |
| 22 / 109 | Nutzungskonzept Servicewohnen |
| 22 / 111 | Antrag / Abweichung - Begründung |
| 22 / 112 | Grundriss / Kellergeschoss |
| 22 / 115 | Lageplan Feuerwehrezufahrt |

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden nach § 31 Absatz 2 BauGB im Vorbescheid -A/WBZ/00686/2016- vom 28.12.2016erteilt
 - 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss
 - 7.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche
 - 7.3. für das Überschreiten der neuen Baulinie um 5,31 m

Bedingung

der Baumschutz muss eingehalten werden

- 7.4. für die Errichtung eines Gebäudeteils auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche

Begründung

der Baumschutz muss eingehalten werden

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wurde nach § 69 HBauO im Vorbescheid -A/WBZ/00686/2016- vom 28.12.2016 zugelassen

- 8.1. für den Verzicht auf Herstellung der erforderlichen Kinderspielflächen gem. § 10 HBauO

Bedingung

Die Abweichung wurde unter der Bedingung erteilt, dass die Wohnungen als Service-Wohnungen für Senioren hergestellt werden.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 9.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe um bis zu 0,815 m auf einer Tiefe von bis zu 1,18 m an der süd-östlichen Gebäudeecke (§ 6 Abs. 5 HBauO).
 - 9.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von um bis zu 2,23 m auf einer Tiefe von 2,795 m an der östlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).
 - 9.3. für die fehlenden Abstellräume für die Wohnungen von mindestens 6 m²

Es werden insgesamt 6 m² Abstellraum geschaffen. In den Wohnungen ist im Flurbereich ausreichend Platz zur Abtrennung eines Abstellraumes um auf die erforderliche Größe von insgesamt 6 m² zu kommen.
 - 9.4. für die fehlende lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm für die Türen zu den Räumen an die Anforderungen gestellt werden (§ 52 Abs. 4 HBauO) Gem. DIN 18040-2 sind lichte Durchgangsbreiten beim den Türen von 80 cm ausreichend.

Die Anforderungen der DIN mit lichten Durchgangsbreiten von mindestens 80 cm werden eingehalten.
 - 9.5. für die fehlende Bewegungsfläche im Bad vor Waschtisch und Toilette von 1,50 m x 1,50 m (§ 52 Abs. 4 HBauO).

Gem. DIN 18040-2 sind in Sanitärräumen Bewegungsflächen von mindestens 1,20 m x 1,20 m erforderlich. Die Flächen gem. DIN werden eingehalten
 - 9.6. Es fehlen 21 Fahrradstellplätze von den notwendigen 39 Stellplätzen
Es sollen 18 Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Begründung

Es handelt sich hier um Servicewohnen und es wird anerkannt, dass weniger Fahrradplätze erforderlich sein werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 10.1. Standsicherheit

10.2. Baustelleneinrichtung

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
###

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