



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03477/2015
Hamburg, den 7. Juli 2016

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	12.06.2015
Belegenheiten	###
Baublücke	711-100, 711-101
Flurstücke	1650, 1651, 1684 in der Gemarkung: Heimfeld

Neubau von zwei mal 4 aneinandergereihten Wohngebäuden mit insgesamt 113 WE und einer Tiefgarage mit 35 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.

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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Thörlstraße an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1651 für LKW über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht auf einer neu herzustellenden Überfahrt und an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1650 für PKW bis 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht (Zufahrt Tiefgarage) und für LKW über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht auf einer neu herzustellenden zweigeteilten Überfahrt.

Nebenbestimmung

Der Grundeigentümer (Anlieger im Sinne von § 3 HWG) ist mit der Herstellung der Überfahrten einverstanden. Der Eigentümer haftet nach § 18 HWG für die Kosten der Herstellung und der Änderungen, die infolge der Benutzung notwendig werden. Letzteres gilt insbesondere für den Fall, dass die Überfahrten durch Fahrzeuge benutzt wird, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

Die bestehende (nicht mehr benötigte) Überfahrt an der Thörlstraße (beim Thörlweg) wird von der Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Harburg (H / MR 2) zurückgebaut.

Der Antragsteller ist verpflichtet, alle damit verbundenen Kosten zu erstatten.

2. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) ab sofort bis zum 28. Februar des nächsten Jahres für das Fällen von einem Acer platanoides mit einem Stammdurchmesser von 51 cm (Baum Nr. 32), einem Acer platanoides mit einem Stammdurchmesser von 32 cm (Baum Nr. 34), einem Acer platanoides mit einem Stammdurchmesser von 70 cm (Baum Nr. 35).

Begründung

Die Bäume müssen für die Baumaßnahme des 1. BA gefällt werden. Im Vorfeld hat es bereits eine vorgezogene Fällgenehmigung für die Abbruchmaßnahmen gegeben.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Heimfeld mit den Festsetzungen: W 3 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO
Teilbebauungsplan	372 mit den Festsetzungen: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Fluchtlinienplan	Fluchtlinienplan 138-2a vom 29.6.1911
Vorbescheid	Gz.: H/WBZ/07565/2012 vom 30.05.2013

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

8 / 18 a	Baubeschreibung
8 / 19 a	Nachweis Nicht-Vollgeschossigkeit
8 / 22 a	Grundriss Untergeschoss
8 / 23 a	Grundriss Untergeschoss
8 / 24 a	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 25 a	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 26 a	Grundriss RG
8 / 27 a	Grundriss RG
8 / 28 a	Grundriss SG
8 / 29 a	Grundriss SG
8 / 30 a	Grundriss / Tiefgarage / Untergeschoss
8 / 31 a	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 32 a	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 33 a	Grundriss RG
8 / 34 a	Grundriss RG
8 / 35 a	Grundriss RG SGI
8 / 36 a	Grundriss RG SGI
8 / 37 a	Grundriss SG
8 / 38 a	Grundriss SG
8 / 39 a	Ansicht Süd
8 / 40 a	Ansicht Nord
8 / 41 a	Ansicht West + Ost
8 / 42 a	Ansicht Süd
8 / 43 b	Ansicht Nord
8 / 53 a	Grundriss UG Block A
8 / 54 a	Grundriss EG Block A
8 / 55 a	Grundriss RG Block A
8 / 56 a	Grundriss SG Block A
8 / 57 a	Grundriss UG Block C
8 / 58 a	Grundriss EG Block C
8 / 59 a	Grundriss RG Block C
8 / 60 a	Grundriss RG + SG Block C
8 / 61 a	Grundriss SG Block C
8 / 206 a	Nachweis_Spielflächen_2016-0603_AIT
8 / 210 a	160623_Block C Grundriss UG_Deckblatt
8 / 212 a	3_1_10-1a_Detail_Müllstandort 1
8 / 213 a	3_1_10-1b_Detail_Müllstandort 2
8 / 214 a	3-1-11_verkehrsrechtlicheBelange_Teil1__250
8 / 215 a	3-1-11-1_Detail Überfahrt 1
8 / 216 a	3-1-11-2_Detail Überfahrt 2
8 / 217 a	3-1-13_naturschutzrechtlicheBelange_Teil1__250
8 / 225 a	Schnitt 1
8 / 226 a	Schnitt 2
8 / 227 a	Schnitt 3 + 4
8 / 228 a	Schnitt 5
8 / 229 a	Schnitt 1
8 / 230 a	Schnitt 2
8 / 231 a	20150814 Tiefgarage_Gutachten natürliche Lüftung Tiefgarage
8 / 232 a	Lageplan
8 / 233 a	20150814_Denickestraße_Tiefgarage_Einhaltung der Bedingungen des Tiefgaragenmerkblattes + Berechnung
8 / 234 a	150824_Lageplan_M 1 200
8 / 235 a	150824_Lageplan_M 1 500
8 / 236 a	160202 Lageplan Abstandsflächen M 1 200
8 / 237 a	3_2_2_DEN_Schnitt_C-C'_50_20160624

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 14.04.2016 benannten Vorlagen

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

Bereits erteilte Abweichungen des Vorbescheids von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wurde nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss (zul. 3 Vollgeschosse)
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen wurden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. Herstellung von ca. 1649 m² Kinderspielfläche statt der notwendigen 3300 m²

5. Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 6.1. für die Überdeckung der Abstandsflächen zwischen Block A und B gemäß § 6 (3) HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 6 HBauO auch unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen nicht.

- 6.2. für die Herstellung von Bewegungsflächen in der Größe von 1,20 m x 1,20 m anstelle 1,50 m x 1,50 m im Bad vor Waschtisch und Toiletten in den barrierefreien Wohnungen im Gebäude A2 und A 3 und Gebäude C1 bis C4; gemäß § 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO unter Bezug auf den BPD 01/2014 mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 6.3. für die fehlende lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m der Türen in den barrierefreien Wohnungen; gemäß § 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO unter Bezug auf den BPD 01/2014 mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 6.4. für die Nichterreichbarkeit eines Geschosses in barrierefreier Art bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen in den Gebäuden A 1 und A2; gemäß § 52 (1) HBauO. (Hier: Die erforderlichen sieben barrierefreien Wohnungen für Gebäude A1 und A2 werden in den Geschossen EG und 1. OG - 3. OG im Gebäude A2 nachgewiesen.)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingung

Der Aufzug im Gebäude A2 mit den nachzuweisenden barrierefreien Wohnungen muss mindestens dem Aufzugstyp 2 gemäß DIN EN 81-70 entsprechen.

- 6.5. für die Nichterreichbarkeit eines Geschosses in barrierefreier Art bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen in den Gebäuden A3 und A4; gemäß § 52 (1) HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO unter Bezug auf den BPD 01/2014 mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die erforderlichen sieben barrierefreien Wohnungen für Gebäude A3 und A4 werden in den Geschossen EG und 1. OG - 3. OG im Gebäude A3 nachgewiesen.

Bedingung

Der Aufzug im Gebäude A3 mit den nachzuweisenden barrierefreien Wohnungen muss mindestens dem Aufzugstyp 2 gemäß DIN EN 81-70 entsprechen.

- 6.6. für das Hinwegführen von brennbaren Baustoffen über die Brandwände gemäß § 28 (7) HBauO.

Bedingung

Den Anforderungen aus dem BPD 5/2012 Seite 12 sind umzusetzen. Etwaige Abweichungen von dieser Regelung, die in den allg. bauaufsichtlichen Zulassungen des verwendeten Wärmedämmverbundsystems verankert sind, sind dabei zu beachten.

- 6.7. für die unzulässige Öffnung der Brandwand zwischen Gebäude C2 und C3 im Untergeschoss gemäß § 28 (8) HBauO.

Bedingung

Die Tür muss denselben Feuerwiderstand der Brandwand, mindestens feuerbeständig, dicht- und selbstschließend erfüllen. Die Öffnungsbreite ist auf die erforderliche Breite zu beschränken (ca. 1,00 m lichter Durchgang).

- 6.8. für die Herstellung einer Brandwand mit einem geringeren Abstand als 5,00 m zur Ecke gemäß § 28 (6) HBauO in Gebäude C2.

Bedingung

Die Fenster im Treppenraum sind in hochfeuerhemmender Qualität und als Festverglasung auszuführen. Der Rauchabzug ist den entsprechenden Anforderungen des § 33 (8) Satz 3 HBauO anzupassen (innenliegender Treppenraum).

7. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 7.1. für das Fällen der Bäume innerhalb der Schonzeit (§ 39 BNatSchG).

Begründung

Grund für die Befreiung sind die beginnenden Arbeiten für den ersten Bauabschnitt.

8. Folgende Abweichung von § 4 (3) der Garagenverordnung wird erteilt:

- 8.1. Die Zu - und Abfahrt zur Tiefgarage in der Thörlstraße ist als einspurige, 2,75 m breite Fahrbahn geplant. Es handelt sich bei der geplanten Tiefgarage um eine Mittelgarage mit 35 Stellplätzen.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielender Regelung nach § 4 Garagenverordnung auch unter Würdigung öffentlicher Belange vereinbar.

Bedingung

Die vorgesehene Ampel als Zu- bzw. Ausfahrtsregelung ist so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit amtlichen Lichtzeichenanlagen ausgeschlossen ist. Dies kann beispielsweise durch die Integration in bzw. Kombination mit einer Schildertafel mit dem Bezug Garagenzufahrt erfolgen. Gegenständliche Zutrittssperren (Tore/Schranken) sind so zu positionieren, dass einfahrende und auf den Einlass wartende Fahrzeuge den Gehweg nicht versperren. Um einen reibungslosen und verzögerungsfreien Bauablauf zu gewährleisten, sind notwendige Sicherheits-, Absperr- und Lenkungsmaßnahmen mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 9.1. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 9.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
 - 9.3. 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

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH