



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

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - 2026
Telefax 040 - 427 31 05 26
E-Mail Rainer.schoenbeck@bsw.hamburg.de

GZ.: BSW/ABH23/00307/2015
Hamburg, den 31. Mai 2016

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
21.12.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

210-001
5242 in der Gemarkung: Ottensen

Wohn- und Geschäftsgebäude mit 76 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten und Tiefgarage mit 38 PKW- Stellplätzen - Baufeld Ia.04 - Haus 5, 6, 7 und 9

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.



Sprechzeiten:
Mo 09.00 - 11.00 Uhr
Di Geschlossen
Mi 09.00 - 11.00 Uhr
Do 13.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

**1. Überbauung des öffentlichen Weges/ Balkone
Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Überbauung des öffentlichen Grundes im Bereich Haus 9 Planstraße G Flurstück 5242 gemäß Lagepläne des Bauantrages.
durch Balkone in einer Tiefe von 1,5 m**

1. - 4. OG: 4 x 14,26 x 1,5 m = 85,56 m²

Nebenbestimmung

Die Regelung der Gestattung der Sondernutzung erfolgt durch eine Erlaubnis. Bei Überbauungen ist eine Höhe von 4,0 m ab OK Gehweg einzuhalten. Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden i.d.R. gemäß der "Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung öffentlicher Wege-, Grün- und Erholungsanlagen" vom 06.12.1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben. Hier jedoch ist abweichend von dieser grundsätzlichen Regel gemäß städtebaulichem Vertrag Pkt. III,n zwischen der FHH und dem/der Eigentümer für die Überbauung der (künftig) öffentlichen Flächen im Rahmen der Erstbebauung kein Sondernutzungsentgelt an die FHH zu zahlen. Bei einer Verlängerung des Rechts zur Sondernutzung ist vom Sondernutzer das für den Verlängerungszeitraum zu erhebende Sondernutzungsentgelt zu zahlen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der für Sondernutzung zuständigen Dienststelle (siehe wegerechtliche Anforderungen) Bestandspläne einzureichen, aus denen die genaue Nutzfläche des öffentlichen Grundes hervorgeht. Die Sondernutzungsflächen sind zu bemaßen und gelb darzustellen, die Grundstücksgrenze ist rot darzustellen. Diese Erlaubnis wird befristet erteilt bis zum 31.12.2046. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

**2. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 18.02.2016 soll genehmigt werden:
Grundstück: Harkortstr. o.Nr., 22765 Hamburg, Gemarkung: Ottensen,
Flurstück: 5242**

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-91098612	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
2	E0102-HSEKANAL-91098613	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
3	E0102-HSEKANAL-91098614	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
4	E0102-HSEKANAL-91098611	Schmutzwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
5	E0102-HSEKANAL-91098616	Regenwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH
6	E0102-HSEKANAL-91098615	Regenwasser	150	Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH

Nebenbestimmung

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser **auf 2 l/s** begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11aHmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Umwelt und Energie: www.hamburg.de/abwasser (Tel. 42840-5249/-5252).

Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

3. **Abwasserrechtliche Entscheidungen:** **Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)**

Nebenbestimmung

Voraussetzung für den Bau der Anlage:

- Genehmigung nach § 7 HmbAbwG für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser mit einer Mengenbegrenzung für Niederschlagswasser

Der Prüfung lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

1. Anlagenbeschreibung (45)
2. Berechnung Notentwässerung (58)
3. Berechnung Regenwasserrückhaltung und Überflutungsnachweis (59)
4. Berechnung Schmutzwasser und Regenwasser (60 – 65)
5. Grundriss Tiefgarage (49)
6. Dachaufsicht Regenwasser (50 - 52)
7. Strangschema Schmutzwasser (53 - 55)
8. Strangschema Regenwasser (56 – 57)

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Altona-Nord 26
mit den Festsetzungen: WA g , GRZ 0,8; GFZ 4,10, V-VII, GH44;
V-VI, GH 41; Baugrenzen
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

-

- **die Vorlagen Nummer :** 7, 70, 72-74, 77, 82,83, 85 -90, 93-98, 100, 101, 107, 110-114, 116, 119, 122, 125-131, 135-140

- **Abwasserrecht:** 45 /Anlagenbeschreibung
58/Berechnung Notentwässerung (58)
59 /Berechnung Regenwasserrückhaltung und Überflutungsnachweis (59)
60-65/ Berechnung Schmutzwasser und Regenwasser
49/Grundriss Tiefgarage (49)
50-52/Dachaufsicht Regenwasser

- **Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage:** Lageplan inkl. Eintragungen
- **Nachweise der Einhaltung der § 2 Festsetzungen /Schallschutz zum Bebauungsplan:** 99
- **Wegerecht:** 104, 105
- **Abfallrecht:** 22
- **Sondernutzung nach HWG:** 104, 105

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. **für das Unterschreiten der gemäß B -Plan festgelegten lichten Höhe mit der Auskragung an der Südfassade von Haus 7 zwischen 3,56m -3,70m (§ 2 Nr. 9 VO zum B-Plan)**
- 4.2. **Für das Überschreiten der rückseitigen Baugrenze in der Innenecke von Haus 7 zur Hofseite um 0,02m²**
- 4.3. **für die Unterschreitung der Grundstücksflächen die mind. 50% zu begrünen sind und stattdessen nur 47% begrünt werden. (§ 2 Festsetzung Nr. 32 zum B-Plan)**
- 4.4. **für das Überschreiten der Baugrenze um 1,5 m mit der Auskragung an der Südfassade von Haus 7 ab dem 1. OG**
- 4.5. **für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 4,1 auf 4,17**

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 5.1. **für das geringfügige Vortreten vor die Baugrenze um 1,5 m zur Straßenseite mit den Balkonen von Haus 9 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

- 5.2. **für das geringfügige Vortreten vor die Baugrenze um 1,5 m mit den Balkonen und Terrassen von Haus 9 und den Balkonen von Haus 5 zum Innenhof (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 5.3. **für das Überschreiten der Gebäudehöhe mit den technischen Aufbauten/Aufzugsüberfahrten um**
- **0,3 m auf 44,3müNN auf Haus 5**
- **0,8m auf 41,8m üNN auf Haus 6 und**
- **0,5m auf 38,5m üNN auf Haus 9**
(§2 Nr. 12 des Gesetzes zum Bebauungsplan).
6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. **für das Übererschreiten der Strassenmitte mit den Abstandsflächen von Haus 7 die sich mit den Abstandsflächen von Block Ia 07 überdecken. (§ 6 Abs.1 und Abs. 5 HBauO)**
- 6.2. **für die nur 0,80 m anstatt 0,90 m breiten Türen in den barrierefreien Wohnungen (§ 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO)**
- 6.3. **Für die Verringerung der Bewegungsflächen in den Bädern auf 1,20m x 1,20m in den barrierefreien Wohnungen (§ 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2HBauO)**
- 6.4. **Für den Brandwandversatz im Untergeschoss zwischen Haus 5/6 und Haus 6/7 (§ 28 Abs. 4 HBauO)**
- 6.5. **Für den Verzicht auf Ausbildung von Gebäudeabschlußwänden in den Kellergeschossen (§ 28 Abs. 2 HBauO)**
- 6.6. **Für die Außenwände mit Öffnungen im 5 m Eckbereich der Häuser 6 und 7. (§ 28 Abs. 6 HBauO)**
- 6.7. **Für die Lüftungsbauwerke der Tiefgarage die den Mindestabstand von 5m zu den aufgehenden Außenwänden der Häuser bis auf 3m unterschreitet (§ 30 Abs. 7 HBauO)**
- 6.8. **für den Verzicht auf getrennte Fahrbahnen für die Zu-und Abfahrten (§ 4 Abs. 4 GarVO)**

6.9. Für die Unterschreitung der erforderlichen Fahrgassenbreite bis auf 2,56m im Bereich des Kfz- Stellplatzes " altoba 12" (§ 6 Abs. 2 GarVO)

6.10. für das Anbinden anderer Räume an die Sicherheitsschleusen die zwischender Garage und den Treppenhäusern von Treppenraum Haus 5 und Haus 7 im UG liegen. (14 Abs. 1 GarVO)

Aufschiebende Bedingung

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

- 7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung der Tiefgarage auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
- 7.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der gemeinsamen Brandwände nach § 4 HBauO vorliegt.
- 7.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Kinderspielfläche (§ 10 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
- 7.4. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der gemeinsamen TG in Block 4 (§ 48 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
- 7.5. Sondernutzungsvertrag für auskragende Gebäudeteile (§ 19(5) HWG)

Vorbehaltlich einer planungsrechtlichen Befreiung kann einer Sondernutzung für die massiven Überbauungen des Blockes la.04, Haus 7 entlang der Planstraßen F zugestimmt werden. Gem. B-Plan ist eine lichte Höhe der Überbauung von 4,0m über GOK ist einzuhalten.

Für die Gestattung der Sondernutzung ist mit der hierfür zuständigen Stelle, gemäß § 19 Absatz 5 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung des öffentlichen Weges durch die Überbauung mit massiven Bauteilen (Tiefe = 1,50m) , im Bereich Planstraße L/F zwischen dem 1. Und 6. Obergeschoss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Sondernutzungsvertrag) zwischen der Format GmbH & Co. KG und der FHH abzuschließen.

Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden gemäß der „Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege-, Grün- und Erholungsanlagen“ vom 06.Dez. 1994 in der geltenden Fassung grundsätzlich Sondernutzungsgebühren erhoben. Hier jedoch ist abweichend von dieser grundsätzlichen Regel gemäß

städtebaulichem Vertrag Pkt. III,n zwischen der FHH und dem/der Eigentümer für die Überbauung der (künftig) öffentlichen Flächen im Rahmen der Erstbebauung kein Sondernutzungsentgeld an die FHH zu zahlen.

Bei einem Eigentümerwechsel bzw. bei einer Verlängerung des Rechts zur Sondernutzung ist vom Sondernutzer das zu erhebende Sondernutzungsentgeld zu zahlen.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der für die Sondernutzung zuständigen Dienststelle Bestandspläne einzureichen, aus denen die genaue Nutzfläche des öffentlichen Grundes hervorgeht. Die Sondernutzungsflächen sind zu bemaßen und gelb darzustellen. Die Grundstücksgrenze ist rot darzustellen.

Dieser Vertrag muss vor Übernahme der öffentlichen Flächen durch das Bezirksamt Altona abgeschlossen und rechtskräftig sein.

Zuständig für diese vertragliche Regelung ist folgende Dienststelle
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Abteilung Sondernutzung –
A / WBZ 322
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg
Tel.: 040 42811 – 6235

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 8.1. Standsicherheit
 - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 8.3. Sondernutzungserlaubnis für die Rückverankerung der Baugrube
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.4. Fällantrag für den Straßenbaum (Nr. 25 gemäß Baumkataster Altona) im Bereich Tiefgaragenzufahrt.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH