



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 ####
E-Mail ####

GZ.: H/WBZ/05743/2017
Hamburg, den 8. April 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug H/WBZ/00974/2016
Eingang 12.09.2017

Grundstück
Belegenheiten ####
Baublock 715-100
Flurstück 9248 in der Gemarkung: Fischbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses (50 WE) und einer Tiefgarage mit 36 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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

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

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die auskragenden Gebäudeteile.

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnis wird gemäß § 19 Absatz 2 HWG befristet erteilt. Sie ist gültig ab Erstellung des Bescheides und wird auf dreißig Jahre befristet. Nach Ablauf der Befristung ist ein erneuter Antrag nach § 19 HWG zu stellen.

Diese Erlaubnis wird vorbehaltlich des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Schadensersatzansprüche können hierbei gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Straße Scheideholzweg an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 9248 für Pkw bis 3,5t zulässigem Gesamtgewicht und Feuerwehrfahrzeuge auf einer neu herzustellenden kombinierten Feuerwehr- und PKW-Überfahrt und der Straße Scheideholzkehre an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 9247 für Feuerwehrfahrzeuge auf zwei neu herzustellenden Feuerwehr-Überfahrten.

Nebenbestimmung

Bedingung:

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 werden, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

Die vier bestehenden, nicht mehr benötigte Überfahrten am Scheideholzweg werden von der Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Harburg (H/MR2) zurückgebaut. Der Antragsteller ist verpflichtet, alle damit verbundenen Kosten zu erstatten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Neugraben-Fischbek 9 mit den Festsetzungen: WR IV g; Baukörperausweisung; ST; SOL I g; Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Vorbescheid	Gz.: H/WBZ/0974/2016 vom 15.06.2017

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 15	Stellplatznachweis
3 / 17	Berechnung Kinderspielfläche
3 / 46	Grundriss / Untergeschoss
3 / 47	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 48	Grundriss / 1. + 2. Obergeschoss
3 / 49	Grundriss / 3. + 4. Obergeschoss
3 / 50	Grundriss / Staffelgeschoss + Dachaufsicht
3 / 51	Schnitte
3 / 73	Abstandsflächen
3 / 75	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 76	Grundriss / 1.+2.Obergeschoss
3 / 77	Grundriss / 3.+4.Obergeschoss
3 / 78	Grundriss / Staffelgeschoss und Dachaufsicht
3 / 79	Schnitte
3 / 80	Ansichten
3 / 81	Fassadenschnitt
3 / 84	Baubeschreibung
3 / 85	Brandschutzgutachten
3 / 88	Schalltechnisches Prognosegutachten
3 / 93	Abfallentsorgung
3 / 94	Markierung Sondernutzungsfläche Auskragung Haus 3
3 / 106	Grundriss / Untergeschoss
3 / 108	Außenanlagen mit Feuerwehrlflächen

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB wurden bereits im Vorbescheid vom 15.06.2017 erteilt

- 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse im Bereich der Sonderbaufläche (Sondergebiet Läden) durch Gebäude 2 und um 5 bis 6 Vollgeschosse auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. ausgewiesener Stellplatzfläche durch die Gebäude 1, 2 und 3.

Die Befreiung wird unwirksam, wenn der öffentlich-rechtliche Vertrag (Dispensvertrag) zum hier beschiedenen Vorhaben incl. des Nachtrages vom 04.04.2017 seine Wirksamkeit verliert. Die Regelungen des Vertrages sind gemäß § 2 wesentliche Voraussetzung für die Erteilung der Abweichung.

Bedingung

1. Sicherung des Durchgangs von Scheideholzweg in den Hof im Baugenehmigungsverfahren in einer Breite von mind. 9,00 m und einer Höhe am Scheideholzweg von mindestens 2 Geschossen.
2. Herstellung von 36 Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Überdeckung von mind. 50 cm.
3. Extensive Dachbegrünung für alle Gebäude (12 cm Substrat).

4. *Rechtzeitige Bemusterung der Fassadenmaterialien und Abstimmung mit dem Oberbaudirektor vor Beauftragung.*

- 3.2. *für das Errichten eines Wohngebäudes (Gebäude 1 und 2: 5-geschossig, Gebäude 3: 6 geschossig) mit 49 WE und Tiefgarage im Innenhof auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. ausgewiesener Stellplatzfläche/ ausgewiesener Sondergebietsfläche - Sondergebiet Läden.*

Die Befreiung wird unwirksam, wenn der öffentlich-rechtliche Vertrag (Dispensvertrag) zum hier beschiedenen Vorhaben incl. des Nachtrages vom 04.04.2017 seine Wirksamkeit verliert. Die Regelungen des Vertrages sind gemäß § 2 wesentliche Voraussetzung für die Erteilung der Abweichung.

Bedingung

1. *Sicherung des Durchgangs von Scheideholzweg in den Hof im Baugenehmigungsverfahren in einer Breite von mind. 9,00 m und einer Höhe am Scheideholzweg von mindestens 2 Geschossen.*
2. *Herstellung von 36 Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Überdeckung von mind. 50 cm.*
3. *Extensive Dachbegrünung für alle Gebäude (12 cm Substrat).*
4. *Rechtzeitige Bemusterung der Fassadenmaterialien und Abstimmung mit dem Oberbaudirektor vor Beauftragung.*

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Errichten von 3 Eingangsüberdachungen vor Haus 1 mit den Abmessungen von 1,50 m x 5,2 m, vor Haus 2 mit den Abmessungen 1,50 m x 3,6 m und vor Haus 3 mit den Abmessungen 1,50 m x 4,0 m auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. ausgewiesener Stellplatzfläche/ ausgewiesener Sondergebietsfläche - Sondergebiet Läden.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Vordächer treten hinter der bereits im Vorbescheid zugelassenen Baumasse deutlich zurück.

- 4.2. für das Errichten von einem Müllplatz vor Haus 2 mit den Abmessungen von ca. 7,0 m x 4,0 m auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. ausgewiesener Stellplatzfläche/ ausgewiesener Sondergebietsfläche - Sondergebiet Läden.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 HBauO wurde bereits im Vorbescheid vom 15.06.2017 zugelassen

- 5.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände zu den auf dem Grundstück liegenden Bestandsgebäude Scheideholzkehre 2 im Norden und dem geplanten Neubau (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, da sich die Gebäude auf einem Grundstück befinden.

Bedingung

Brandschutztechnische Anforderungen an die Ausführung der Gebäudeabschlusswand sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen an Aufenthaltsräume des Bestandsgebäudes sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. von den Anforderungen § 5 HBauO i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, dass das Hubrettungsfahrzeug vor Haus 1 im Innenhof zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ab dem 3. OG senkrecht zur Außenwand, aber rückwärts anleiten muss.

Begründung

Das Schutzziel kann durch die geplante Anleierung unter Einhaltung der Bedingung erfüllt werden.

Bedingung

Es muss sichergestellt werden, dass der Abstand zwischen der Aufstellfläche und der anleiterbaren Stelle mindestens 3 m beträgt.

- 6.2. von den Anforderungen gem. § 52 Abs. 4 S. 2 Nr. 1. HBauO, dass Innentüren anstatt mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 90 cm gem. DIN 18040-2 mit einer Breite von 80 cm hergestellt werden.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO vereinbar. Sie entspricht den Anforderungen aus der DIN 18040-2, die gem. BPD 1/2014 für barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau angewendet werden darf.

- 6.3. von den Anforderungen gem. § 52 Abs. 4 S. 2 Nr. 3. HBauO, dass Bewegungsflächen anstatt einer Breite von mindestens 1,50 m mit einer Breite von 1,20 m gem. DIN 18040-2 hergestellt werden.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO vereinbar. Sie entspricht den Anforderungen aus der DIN 18040-2, die gem. BPD 1/2014 für barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau angewendet werden darf.

- 6.4. von den Anforderungen gem. § 52 Abs. 1 HBauO, dass in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.
Hier: Die erforderlichen barrierefreie Wohnungen sollen für Gebäude 1,2 und 3 alle im Gebäude 1 (Haus 1) errichtet werden.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO vereinbar. Die Anzahl der erforderlichen barrierefreien Wohnungen von ca. 10 Wohnungen werden in Gebäude 1 kompensiert.

- 6.5. von den Anforderungen gem. § 28 Abs. 2 S.1 HBauO, dass Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich sind, wenn diese Wände mit einem geringeren Abstand als 2,50 m gegenüber Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 unter Würdigung der Schutzziele nach § 17 HBauO vereinbar. Durch die Ecksituation am Scheideholzweg/ Scheideholzkehre kann durch die Straßenbreite von ca. 13 m ein Brandüberschlag auf andere Gebäude ausgeschlossen werden. Die Ausbreitung von Feuer und Rauch kann unter nachstehender Bedingung ausreichend vorgebeugt werden.

- 6.6. von den Anforderungen gem. § 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO, dass Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich sind, wenn diese Wände mit einem geringeren Abstand als 5,0 m gegenüber anderen Gebäuden errichtet werden. Hier: Anschluss Gebäude 2 zum Bestandsgebäude Scheideholzkehre 2 unter Beachtung des 5m-Brandausstrahlungsbereichs unter einem Winkel bis 120° (vgl. BPD 05/2015 S. 15)

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 unter Würdigung der Schutzziele nach § 17 HBauO vereinbar. Der Ausbreitung von Feuer und Rauch kann unter nachstehender Bedingung ausreichend vorgebeugt werden.

Bedingung

Die rückwärtige Außenwand ist vom Anschluss an das Bestandsgebäude Scheideholzkehre 2 mindestens bis zum Balkon der Wohneinheiten 15, 18, 23, 29 und 35 (in allen Geschossen) aus nichtbrennbarer Außenwandbekleidung einschließlich der Dämmstoffe und der Unterkonstruktion herzustellen.

- 6.7. von den Anforderungen gem. § 28 Abs. 8 S. 2 HBauO, dass Öffnungen in inneren Brandwänden feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen. Hier: hochfeuerhemmende Tür, rauchdicht, selbstschließend

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 unter Würdigung der Schutzziele, hier Ausbreitung von Feuer und Rauch nach § 17 HBauO vereinbar. Die Brandwand braucht gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 lediglich in hochfeuerhemmender Feuerwiderstandsklasse ausgeführt werden. Höhere Anforderungen an Abschlüsse dürfen auch wegen des Zugangs in den innenliegenden Sicherheitstreppenraum nicht gestellt werden.

- 6.8. für die unzureichende Einsehbarkeit der Stellplätze durch die Schottbauweise gem. § 3 Abs. 2 GarVO

Begründung

Die Garage mit nur 36 Stellplätzen wird ausschließlich durch kundige Privatpersonen genutzt. Es handelt sich um eine abgeschlossene, nicht für die Öffentlichkeit zugängliche Tiefgarage. Der Benutzerkreis beschränkt sich auf die Personen, die bisher eine Einzelgarage auf dem Grundstück besessen haben. Daher kann von einer Sicherung wie in großen Stellplatzanlagen abgesehen werden.

Aufschiebende Bedingung

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 7.1. die beiden Flurstücke 9247 und 9248 der Gemarkung Fischbek auf einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer eingetragen sind.
- 7.2. Die Genehmigung wird erst rechtswirksam, wenn für die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum an den Straßen Scheideholzweg und Scheideholzkehre ein öffentlich-rechtlicher Vertrag auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung rechtskräftig abgeschlossen wurde und die Bedingungen des Vertrages erfüllt sind.
Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Abs. 1 HBauO.
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

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

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 und 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH