



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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/00574/2019
Hamburg, den 25. September 2019

Verfahren
Bezug
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
H/WBZ/02871/2017
22.01.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

711-092
1505 in der Gemarkung: Heimfeld

Neubau eines Mehrfamilienhaus und Teilabbruch, Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (13 WE)

GENEHMIGUNG

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls
notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Heimfeld mit den Festsetzungen: W 4 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO
Fluchtlinienplan	Bau- und Straßenlinie vom 2.11.1889 mit den Festsetzungen: Fluchtlinie bei 4,50 m Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

18 / 8	Lageplan - Abbruch
18 / 9	Lageplan mit Abstandsflächen
18 / 10	Grundriss / Kellergeschoss
18 / 11	Grundriss / Erdgeschoss
18 / 12	Grundriss / 1. Obergeschoss
18 / 13	Grundriss / 2. Obergeschoss
18 / 14	Grundriss / 3. Obergeschoss
18 / 15	Grundriss / 4. Obergeschoss
18 / 18	Ansicht Nord
18 / 26	Baubeschreibung
18 / 27	Nachweis / Kfz- und Fahrradplatz Stellplätze
18 / 28	Abbruch - Bilder
18 / 29	Grundriss / 5. Obergeschoss
18 / 30	Dachaufsicht
18 / 31	Schnitt AA
18 / 32	Schnitt BB
18 / 33	Ansicht Süd
18 / 34	Ansicht West
18 / 35	Ansicht Ost
18 / 36	Brandschutznachweis
18 / 37	Lageplan
18 / 38	Grundriss / Kellergeschoss
18 / 39	Grundriss / Erdgeschoss
18 / 40	Grundriss / 1. Obergeschoss
18 / 41	Grundriss / 2. Obergeschoss
18 / 42	Grundriss / 3. Obergeschoss
18 / 43	Grundriss / 4. Obergeschoss
18 / 44	Grundriss / 5. Obergeschoss
18 / 45	Dachaufsicht

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. Wattenbergstraße 1a:
für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Geschossen um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 5 Geschosse.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Geschossen um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 5 Geschosse berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Traufhöhe der benachbarten Bebauung im Bereich der Wattenbergstraße wird aufgenommen und vermittelt zum Gebäude Heimfelder Straße 5.

- 1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Geschossen um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 6 Vollgeschosse

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Geschossen um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 6 Vollgeschosse berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Traufhöhe an der Heimfelder Straße wird nicht überschritten. Die Reduzierung der Traufhöhe führt zu einer geringeren Traufhöhe in der Wattenbergstraße und bildet zudem eine einheitliche Ecksituation aus.

- 1.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche (GRZ) von 0,50 um zusätzlich 0,19 auf insgesamt 0,69 (ca.38%)

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche (GRZ) von 0,50 um zusätzlich 0,19 auf insgesamt 0,69 (ca.38%) berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Das Bauvorhaben wird auf einem Eckgrundstück umgesetzt. Die Bestandsbebauung und die Neubebauung sind in ihrer Baukörpertiefe an der jeweiligen Nachbarbebauung ausgerichtet.

Bedingung

Zur Kompensation der Überschreitung:

- ist das flachgeneigte Dach des Neubaus mit einer mind. 12. cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.
- sind die verbleibenden Freiflächen - neben der Kinderspielfläche - mit entsprechender intensiver Begrünung vorzusehen (z.B. Hecke zu den Nachbargrundstücken)

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für die Überlagerung der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,76 m um 0,83 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung für die Überlagerung der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,76 m um 0,83 m (§ 6 Abs. 5 HBauO) ist mit den Zielen der Regelung nach § 6 HBauO vereinbar. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gegeben, eine zusätzliche Verschattung kann durch die Geringfügigkeit der Überschreitung ausgeschlossen werden. Die Ecksituation ermöglicht eine zusätzliche Verbesserung der Belichtungssituation des Neubaus aus Nordwesten und des Bestandsgebäude Heimfelder Straße 7 aus Nordosten.

- 2.2. für den Verzicht auf die Herstellung eines Aufzuges bei einem Gebäude mit einer Höhe gem. § 2 (3) HBauO von mehr als 13 m (§ 37 (4) HBauO)

Begründung

Die Abweichung für den Verzicht auf die Herstellung eines Aufzuges bei einem Gebäude mit einer Höhe gem. § 2 (3) HBauO von mehr als 13 m (§ 37 (4) HBauO) ist mit den Zielen der Regelung nach § 37 HBauO vereinbar. Die Herstellung würde wegen der erheblichen Eingriffe in den Bestand einen unverhältnismäßigen Mehraufwand darstellen.

- 2.3. für die Unterschreitung des Mindestgröße von 100 m² für eine Kinderspielfläche (§ 10 (1) HBauO) um 40 m² auf 60 m²

Begründung

Die Abweichung für die Unterschreitung des Mindestgröße von 100 m² für eine Kinderspielfläche (§ 10 (1) HBauO) um 40 m² auf 60 m² ist mit den Zielen der Regelung nach § 10 HBauO vereinbar. Die Ecksituation führt zu einer besonderen Grundstückssituation. Die vollständige Herstellung der Spielflächen ist daher nicht möglich.

Bedingung

Wegen der Reduzierung ist die Qualität der Spielangebote und der Flächengestaltung zu erhöhen, um den Mangel der fehlenden Bewegungs- und Spielfläche zu kompensieren. Die Erfüllung dieser besonderen Anforderung ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan vor Baubeginn nachzuweisen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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

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: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH