



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/11058/2020

Hamburg, den 14. Oktober 2021

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Vorbescheid A/WBZ/04691/2018 vom 23.04.2020
11.12.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

209-016
2438 in der Gemarkung: Altona Nord

Neubau eines 6-geschossigen Wohngebäudes mit 70 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen für Auszubildende, Gewerbeeinheiten und Garage im EG

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

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. Überfahrt (§ 18 HWG)
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Überfahrt (Gehwegüberfahrt) gemäß Vorlage – Lageplan und Grundriss EG im Bereich Eimsbüttler Straße.

Nebenbestimmung

Voraussetzung für die wegerechtliche Erlaubnis ist die Zustimmung der Verkehrspolizei des zuständigen Polizeikommissariats 21. Diese ist durch den Bauherrn einzuholen.

Die Überfahrt ist in einer maximalen Breite von 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Die Überfahrt wird für Pkw über 3,5 to zulässiges Gesamtgewicht hergestellt.

Für das ausfahrende Fahrzeug sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Sondernutzung Fahrradbügel und Türaufschlag in öffentlich genutzten Privatgrund
Erlaubnis gemäß § 25 Absatz 2 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für das Aufstellen von Fahrradbügeln gemäß Vorlage - Grundriss EG auf öffentlich genutzter Privatfläche.
In diesem Zusammenhang wird die Ausnahme gemäß § 23 Abs. 7 HWG, von der Festsetzung des § 23 Abs. 3, Nr. 5 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, erteilt und den nach außen, in den öffentlich genutzten Privatgrund aufschlagenden Fluchttüren zugestimmt.

Nebenbestimmung

Die Ausnahmen werden unter der Voraussetzung erteilt, dass an jeder nach außen aufschlagenden Tür beidseitig (links und rechts) Bügel aufgestellt werden, damit das direkte Vorbeigehen im unmittelbaren Bereich der nach außen aufschlagenden Tür verhindert wird.

Die Türen sind mindestens im oberen Teil aus Sicherheitsglas herzustellen, sodass der Sichtkontakt nach außen, von der aus dem Gebäude heraustretenden Person, gewährleistet ist, um auszuschließen, dass ein Fußgänger durch die nach außen aufschlagende Tür verletzt wird.

Sofern die o.g. Bedingungen nicht erfüllt sind, ist es gemäß § 23 Abs. 3 unzulässig, dass die Türen in den öffentlichen Grund bzw. öffentlich genutzten Privatgrund aufschlagen.

3. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen der Bäume 6, 8, 9 und 26.

Nebenbestimmung

Der Wert der Bäume ist über das Sachwertverfahren Koch dem Bezirksamt zu erstatten.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-91284136 Mischwasser DN200 Nachtr.Herst § 11 SAG

Nach §11a HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das Niederschlagwasser über die hierfür bestimmte Sielanschlussstelle unter Einhaltung der mit der Sielanschlussgenehmigung nach §7 HmbAbwG festgelegten Mengenbegrenzung in das öffentliche Mischwassersiel in der Straße "Alsenplatz" eingeleitet werden darf. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagwasser ist unter Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die Sielanschlussstelle wieder möglich ist.

Begründung

Die Abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Altona-Altstadt mit den Festsetzungen: Grünfläche öffentlicher Art Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Teilbebauungsplan	694 (§ 3 BPlanG 1923) mit den Festsetzungen: Straßenfläche

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 4 a	02_20201207_Ar_Liegenschaftskataster_V001
1 / 111 a	03_20210514_Ar_Ansicht_Nord_V003
1 / 114 a	03_20210514_Ar_Ansicht_West_V003
1 / 115 a	03_20210514_Ar_Grundriss_1OG_V003
1 / 116 a	03_20210514_Ar_Grundriss_2OG_V003
1 / 117 a	03_20210514_Ar_Grundriss_3OG_V003
1 / 118 a	03_20210514_Ar_Grundriss_4OG_V003
1 / 119 a	03_20210514_Ar_Grundriss_5OG_V003
1 / 120 a	03_20210514_Ar_Grundriss_6OG_V003
1 / 123 a	03_20210514_Ar_Grundriss_UG_V003
1 / 126 a	03_20210514_Ar_Schnitt_A-A_V003
1 / 127 a	03_20210514_Ar_Schnitt_B-B_V002
1 / 151 a	12_20210514_BS_Abweichungsantrag 1_V002
1 / 152 a	12_20210514_BS_Abweichungsantrag 2_V002
1 / 153 a	12_20210514_BS_Abweichungsantrag 3_V002
1 / 154 a	12_20210514_BS_Abweichungsantrag 4_V001

1 / 157 a	N1_20210514_Ar_Betriebsbeschreibung G1_V003
1 / 158 a	N1_20210514_Ar_Betriebsbeschreibung G2_V003
1 / 213 a	03_20210831_Ar_Ansicht_Ost_V004
1 / 214 a	03_20210831_Ar_Ansicht_Süd_V004
1 / 215 a	03_20210831_Ar_Grundriss_EG_V004
1 / 216 a	03_20210831_Ar_Lageplan_V004

Bauvorlagen zur Prüfung Brandschutz

1 / 178 a	11.4_20210511_BS_Brandschutznachweis_V003
1 / 179 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_1.OG_V002
1 / 180 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_2.OG_V002
1 / 181 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_3.OG_V002
1 / 182 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_4.OG_V002
1 / 183 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_5.OG_V002
1 / 184 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_6.OG_V002
1 / 185 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_EG_V002
1 / 186 a	11.4_20210511_BS_Grundriss_UG_V002
1 / 187 a	11.4_20210511_BS_Lageplan_V001
1 / 188 a	11.4_20210511_BS_Schnitt_A-A_V001
1 / 189 a	11.4_20210511_BS_Schnitt_B-B_V001
1 / 217 a	N6_210831_GL_KonzeptFassadenb_V001

Zusätzliche Bauvorlagen zur Prüfung abfallrechtlicher Belange

1 / 159 a	N4_20210514_Bemessung_MüllIM_StadtR_HH_V001
-----------	---

Zusätzliche Bauvorlagen zur Prüfung abwasserrechtlicher Belange (Sielanschluss)

1 / 82 a	2.2_20210128_AW_Sielkataster-mit-Gebäude_V001
----------	---

Zusätzliche Bauvorlagen zur Prüfung abwasserrechtlicher Belange (Einleitung in das Siel)

1 / 121 a	03_20210514_Ar_Grundriss_DA_V003
1 / 208 a	2.6_20210830_Regenwasser_Nachweis_RRR_Überflutung_V003
1 / 209 a	2.10_20210830_Auslegung_Drosselorgan_V001
1 / 210 a	2.11_20210830_Stellungnahme zu Nachforderungen Entwässerung_V001
1 / 211 a	3.8_20210830_AW_Grundriss_EG_V003
1 / 212 a	3.12_20210830_AW_RW-Schema_V003

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für die Errichtung des Gebäudes auf der gemäß Teilbebauungsplan 694 ausgewiesenen Straßenfläche

Begründung:

Die Befreiung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und ist zudem städtebaulich vertretbar. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die Schließung einer Baulücke und Bildung eines Stadtplatzes zum Wohnquartier ist städtebaulich vertretbar. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn es fehlt an Anhaltspunkten für die Annahme einer nachbarschützenden Wirkung der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für den Verzicht, Abstellräume für die Wohnungen vorzusehen (§ 45 HBauO)
- 6.2. für die Flure mit nur einer Fluchtrichtung zum Sicherheitstreppenraum, die eine Länge von bis zu 18 m aufweisen und damit 3 m länger als 15 m sind (§ 34 Absatz 3 HBauO)

Begründung

Es bestehen keine Bedenken, die Flure sind übersichtlich und die Überschreitung ist gering.

- 6.3. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge um 14 m auf 54 m (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Überschreitung ist vertretbar da die Geschossfläche insgesamt nur ca. 910 m² aufweist und somit deutlich unter 1.600 m² liegt.

- 6.4. für die Flurwand im Staffelgeschoss an der Außenwand nicht feuerhemmend, ohne Feuerwiderstand (§ 34 Absatz 4 HBauO)

Begründung

Es bestehen keine Bedenken. Von einer Brand- oder Rauchgefahr aus dem Außenbereich der Dachterrasse ist nicht auszugehen.

- 6.5. für den Verzicht an der obersten Stelle des Treppenraumes eine Rauchabzugsöffnung vorzusehen. (§ 33 Abs. 8 HBauO)

Begründung

Es bestehen keine Bedenken. Der Funktionsweise eines druckbelüfteten Treppenraumes würde ein Rauchabzug an oberster Stelle entgegenstehen.

- 6.6. für den Verzicht Kinderspielflächen herzustellen (§ 10 HBauO)

Auflösende Bedingungen (wegerechtliche Belange)

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 6.7. Ankauf öffentlicher Fläche
Die Baugenehmigung wird unwirksam, wenn der Ankauf der öffentlichen Fläche nicht erfolgt ist, da sich in diesem Falle Bauteile und Auskragungen des Gebäudes auf öffentlichen Grund befinden und dem nicht zugestimmt wurde.
- 6.8. Öffentlich rechtlicher Vertrag
Die Baugenehmigung wird unwirksam, wenn vor Baubeginn kein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 13 HWG für die für den beantragten Hochbau erforderlichen Umbauarbeiten im Bereich der öffentlichen Wegefläche im Bereich Alsenplatz, Eimsbüttler Straße, zwischen dem Bauherrn und dem Bezirksamt Altona geschlossen wurde.
- 6.9. Höhenanweisung
Die Baugenehmigung wird unwirksam, wenn vor Baubeginn keine Höhenanweisung gemäß 26 Absatz 1 HWG durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Altona für die Anschlusshöhen des beantragten Hochbaus zum öffentlichen Grund hin erteilt wurde.

Aufschiebende Bedingung (wegerechtliche Belange)

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

- 7.1. Ankauf öffentlicher Fläche
Die Baugenehmigung wird erst rechtswirksam, wenn der Ankauf der öffentlichen Fläche erfolgt ist, damit sämtliche Bauteile und Auskragungen nicht auf öffentlichen Grund liegen und keine Sondernutzungserlaubnisse erforderlich sind.
- 7.2. Öffentlich rechtlicher Vertrag
Die Baugenehmigung wird erst rechtswirksam, wenn ein öffentlich rechtlicher Vertrag gemäß § 13 HWG bzw. § 11 BauGB für die unmittelbar am Gebäude angrenzenden Um- und Anpassungsarbeiten des öffentlichen Grundes bzw. öffentlich genutzten Privatgrundes mit dem Bezirksamt Altona geschlossen wurde, der die grundstücksbedingten Mehrkosten, die durch den Verkauf der öffentlichen Fläche entstehen, sowie die Kosten der damit verbundenen Anpassungsarbeiten im angrenzenden öffentlichen Grund sichert. Dieser Vertrag muss vor Baubeginn abgeschlossen und rechtswirksam sein. Der Antrag auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist bei der folgenden Dienststelle einzureichen:

Bezirksamt Altona
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Abteilung Straßen, Mobilität und Gewässer, Abschnitt Straßenbau
A/MR 213
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg
- 7.3. Höhenanweisung
Die Baugenehmigung wird erst rechtswirksam wenn das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Straßen, Mobilität und

Gewässer, Abschnitt Verkehrsprojekte, Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg, gemäß § 26 Abs. 1 HWG eine Höhenanweisung erteilt hat.
Der entsprechende Antrag ist rechtzeitig bei folgender Dienststelle einzureichen:

Bezirksamt Altona
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Abteilung Straßen, Mobilität und Gewässer, Abschnitt Straßenbau
A/MR 211
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Sofern dem Bezirksamt noch keine Außenraumplanung vorliegt muss vom Bauherrn dazu ein Höhenkonzept erarbeitet und dem Bezirksamt vorgelegt werden.

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn eine Höhenanweisung für die Anschlusshöhen des beantragten Hochbaus zum öffentlichen Grund hin dem Bauherrn vorliegt.

Es ist zu beachten, dass Regenwasser, gemäß § 23 Absatz 3, Nr. 3, nicht vom privaten Grund auf die öffentliche Wegefläche geleitet werden darf.

Entsprechende Entwässerungseinrichtungen sind auf Privatgrund vorzusehen.

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. Nachweis naturschutzrechtliche Belange / Antrag zum Fällen von Bäumen
Die erforderlichen Unterlagen (Erfassungsbogen Baumbestand und Erläuterungen zu naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen für die vorhabenbezogenen Baumfällungen) sind nachzureichen.
 - 8.2. Standsicherheit
Die im Prüfbericht Nr. 1 vom 24.08.2021 aufgelisteten Unterlagen sind 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: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH