



# 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 - ###  
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03871/2015  
Hamburg, den 4. April 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
26.06.2015

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
705-042  
1981, 1891 in der Gemarkung: Wilstorf

### Neubau von 3 Gewerbeeinheiten (Läden) sowie Wohnungen (27 WE) mit Tiefgarage (33 Stellplätze)

### 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 § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Rönneburger Straße an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1981 für PKW bis 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht auf einer neu herzustellenden Überfahrt.

#### **Nebenbestimmung**

Im Bereich der neuen Überfahrt befindet sich ein Lichtmast der öffentlichen Beleuchtung. Das erforderliche Versetzen ist mit LSBG S4 (Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer) abzustimmen.

Der Grundeigentümer (Anlieger im Sinne von § 3 Seite 2 von 4 HWG) ist mit der Herstellung der Überfahrt 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 Überfahrt durch Fahrzeuge benutzt wird, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

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

#### **Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2016

3. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) i.V.m. § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) <Genehmigungsdauer> für das Fällen von 3 Bäumen an der nördlichen Grundstücksgrenze:  
einem Berg-Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 18 cm (Baum Nr. 29),  
einer Esche mit einem Stammdurchmesser von 29 cm (Baum Nr. 27) und  
einer Esche mit einem Stammdurchmesser von 40 cm (Baum Nr. 28).

#### **Begründung**

Die Bäume müssen für die Neubaumaßnahme eines Wohn- und Geschäftshauses gefällt werden. Die Fällungen dürfen nach vorliegender Baugenehmigung erst durchgeführt werden wenn die Leichtbauhalle wieder entfernt wurde, der neue Lidl-Markt bezogen und der dritte Bauabschnitt für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses begonnen werden soll.

4. Der Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage wird aufgrund Ihrer Anfrage vom 22.9.2015 genehmigt

Grundstück: Rönneburger Straße 13/17, Gemarkung: Wilstorf, Flurstück: 1981, 1891

**Anschlüsse:**

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-2744961	Schmutzwasser	150	Wiederinbtr.	Entfällt HH
2	E0102-HSEKANAL-91072496	Regenwasser	150	Nachtr.Herst	§ 19 SAG

**Nebenbestimmung**

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 26 l/s begrenzt, siehe auch Anlage (15/69).

Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: [www.hamburg.de/abwasser](http://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.

5. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) für Niederschlagswasser

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Wilstorf 21  
mit den Festsetzungen: GE 2, GRZ 0,8, GFZ 1,6  
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

**Ausführungsgrundlagen****Bestandteil des Bescheides****- die Vorlagen Nummer**

105	Stellungnahme des Brandschutzgutachters vom 19.02.2016
15 / 18	Baubeschreibung
15 / 19	Betriebsbeschreibung Einzelhandel dm
15 / 20	Betriebsbeschreibung Einzelhandel Lidl
15 / 21	Betriebsbeschreibung Einzelhandel Lidl
15 / 22	Stellplatznachweis
15 / 26	Lageplan – Parkplatz (nur 1 fach)
15 / 27	Entwässerungsgesuch(nur 1 fach)
15 / 28	Leitungsbestandsplan(nur 1 fach)
15 / 29	Lageplan(nur 1 fach)
15 / 30	Grundriss Untergeschoss(nur 1 fach)
15 / 31	Grundriss / Erdgeschoss (nur 1 fach)
15 / 32	Grundriss Dachaufsicht(nur 1 fach)
15 / 33	Strangschema Regenwasser
15 / 34	Strangschema Schmutzwasser(nur 1 fach)
15 / 35	Abwasserberechnung(nur 1 fach)
15 / 36	Regenspendenberechnung (nur 1 fach)
15 / 37	Bemessung der Rückhalteräume (nur 1 fach)
15 / 38	Flachdachabläufe-Freispiegelentwässerung (nur 1 fach)
15 / 39	Stellungnahme Einleitmengenbegrenzung des Niederschlagswasser 23.02.2015 (nur 1 fach)
15 / 51	Lageplan mit Überlagerung B-Plan
15 / 54	Grundriss / 1. Obergeschoss
15 / 55	Grundriss / 2. Obergeschoss
15 / 62	Flächennachweis
15 / 65	ergänzende Baubeschreibun
15 / 66	Ansicht Ost West
15 / 67	Ansicht Nord Süd

15 / 69	Lageplan
15 / 85	Grundriss Dachaufsicht (nur 1 fach)
15 / 94	Grundriss/ Untergeschoss
15 / 95	Grundriss / Erdgeschoss
15 / 96	Grundriss/ Staffelgeschoss
15 / 97	Dachaufsicht
15 / 98	Schnitt A-A/ C-C
15 / 99	Schnitt B-B
15 / 100	Ansicht
15 / 101	Ansicht
15 / 102	Müllkonzept
15 / 103	Grundriss/ Untergeschoss(nur 1 fach)
15 / 108	Deckenhöhenplan (nur 1 fach)
15 / 109	Brandschutzkonzept
15 / 110	Lageplan
15 / 111	Grundriss/Untergeschoss
15 / 112	Grundriss / Erdgeschoss
15 / 113	Grundriss / 1.Obergeschoss
15 / 114	Grundriss / 2.Obergeschoss
15 / 115	Grundriss/Staffelgeschoss
15 / 116	Dachaufsicht
15 / 117	Schnitt/Ansichten
15 / 118	Detailschnitt Fassade, Loggiaverglasung
15 / 119	Schallschutznachweis
15 / 120	Freiflächenfunktionsplan
15 / 121	Baubeschreibung zum Freiflächenfunktionsplan
15 / 122	Detailschnitt Dachaufbau
15 / 123	Dachaufsicht
15 / 125	Abstandflächenplan

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

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 6.1. für insgesamt 5 Wohn- und Schlafräume (1. - 3. OG) an der Rönneburger Straße, die nicht an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden (§ 2 (6) der Verordnung zum B-Plan W 40)

#### **Bedingung**

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten (Vorlage 15/119) umgesetzt werden.

- 6.2. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 5,00 m um 2,60 m für die ab dem 4.OG vor der Fassade liegenden Treppe zur Dachterrasse

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. das Überschreiten des max. zul. Brandwandabstandes um 3,87 m auf 43,87 m (§ 28 (2) Nr.2 HBauO)
- 7.2. eine Abdichtung der intensiven Dachbegrünung oberhalb der Brandwand aus brennbaren Baustoffen (§ 28 (7) HBauO)

### **Bedingung**

Die Decke über dem letzten Geschoss ("Dachdecke") ist durchgehend in F 90 - Qualität auszubilden. Im Bereich der Brandwand dürfen keine Öffnungen vorgesehen werden. Beidseitig der Brandwand ist ein 0,50 m breiter Oberflächenschutz aus einer nichtbrennbaren Dämmung sowie einem nicht brennbaren Plattenbelag vorzusehen (Vorlage 15/122 + S. 105).

- 7.3. für die Zulassung von feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen in der inneren Brandwand an Stelle von T 90 RS Türen (§ 28 (8) HBauO)
- 8. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
  - 8.1. für das Durchführen der o. g. Maßnahme in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG).

### **Begründung**

Idealerweise soll die Fällung in der Fällzeit vom 1. März bis zum 30.09. durchgeführt werden. Für den Fall, dass der Bauablauf dies nicht zulässt wird hier die Befreiung für die Fällung außerhalb der Schutzfrist mit erteilt. In diesem Fall sind die Auflagen zum Artenschutz zu beachten.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

- 9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 9.1. für eine geschlossene und nichtbrennbare Laubengangbrüstungen ohne Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer (§ 34 (4) + (5) HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die Anforderungen der HBauO sind einzuhalten. Insbesondere, da es sich hier um den 1. Rettungsweg handelt.

### **Bedingung**

Die Laubengangbrüstungen sind in mind. Feuerhemmender Bauart auszuführen

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

- 10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 10.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

10.3. Baustelleneinrichtung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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

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: 3 Vollgeschosse