



# 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 3 13276  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/09272/2015  
Hamburg, den 11. Oktober 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
02.12.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
215-029  
05028 in der Gemarkung: Ottensen

### **Errichtung eines Wohngebäudes mit 2-geschossiger Tiefgarage (101 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.

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

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bahrenfeld 38  
mit den Festsetzungen: MK g besondere Festsetzung "D" , TH  
40, 6  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| 6 / 1   | Flurkartenauszug                     |
| 6 / 45  | Schalltechnische Untersuchung        |
| 6 / 46  | Außenanlagenplanung                  |
| 6 / 81  | Lageplan                             |
| 6 / 90  | Grundriss                            |
| 6 / 91  | Schnitt                              |
| 6 / 92  | Schnitt FF                           |
| 6 / 93  | Schnitt EE                           |
| 6 / 97  | Ansicht West                         |
| 6 / 99  | Baubeschreibung                      |
| 6 / 101 | Ansicht Nord                         |
| 6 / 102 | Ansicht Ost                          |
| 6 / 103 | Ansicht West Innenhof                |
| 6 / 113 | Brandschutzkonzept                   |
| 6 / 114 | Berechnung / Entwässerung            |
| 6 / 115 | Lageplan Entwässerung                |
| 6 / 116 | Schmutzwasserabwicklung Haus A       |
| 6 / 117 | Regenwasserabwicklung Haus A         |
| 6 / 118 | Grundriss / 2.UG Entwässerung Haus A |
| 6 / 119 | Grundriss / 1.UG Entwässerung Haus A |
| 6 / 120 | Schmutzwasserabwicklung Haus B       |
| 6 / 121 | Regenwasserabwicklung Haus B         |
| 6 / 122 | Grundriss / 2.UG Entwässerung Haus B |
| 6 / 123 | Grundriss / 1.UG Entwässerung Haus B |
| 6 / 124 | Schmutzwasserabwicklung Haus C       |
| 6 / 125 | Regenwasserabwicklung Haus C         |
| 6 / 126 | Grundriss / 2.UG Entwässerung Haus C |
| 6 / 127 | Grundriss / 1.UG Entwässerung Haus C |

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| 6 / 128 | Grundriss / Erdgeschoss    |
| 6 / 129 | Grundriss / 1.Obergeschoss |
| 6 / 130 | Grundriss / 2.Obergeschoss |
| 6 / 131 | Grundriss / 3.Obergeschoss |
| 6 / 132 | Grundriss / 4.Obergeschoss |
| 6 / 133 | Grundriss / 5.Obergeschoss |

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 21.07.2016 benannten Vorlagen sowie
- der öffentlich-rechtliche Vertrag – unterschrieben am 11.07.16

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

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

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

- 2.1. für die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Traufhöhe von 40,6m um 2,80m auf 43,40m (Festsetzungen des Bebauungsplans)

#### **Begründung**

Die Befreiung nach Nr. 1.1 wird erteilt.  
Durch die Erhöhung der Traufkante entsteht ein bündiger Anschluss an das nördlich gelegene Hotel.

- 2.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet.

#### **Begründung**

Die Befreiung nach Nr. 1.2 wird erteilt unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung von mietpreisreduzierten Wohnraum geschlossen wird.  
Die Befreiung ist aus den Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich.

- 2.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

#### **Begründung**

Die Befreiung für das Abweichen von der geschlossenen Bauweise an der nord-östlich gelegenen Grundstücksgrenze wird erteilt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

3.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 8,10 m um 2,80 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

**Begründung**

Die Abweichung wird zugelassen, sie ist mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des §3 Abs. 1 HBauO, vereinbar.

3.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände zwischen Neubau und Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück (§ 6 Abs. 3 HBauO).

**Begründung**

Der Brandüberschlagsabstand und der Mindestabstand werden eingehalten. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen, da der nördlich gelegene Nachbar seine Abstandsflächen ebenfalls an der Stelle nicht einhält.

3.3. Die erforderlichen barrierefreien Wohnungen (18 WE) sollen entgegen § 52 Abs. 1 HBauO auf sechs Geschosse übereinander angeordnet verteilt werden.

**Begründung**

Die Abweichung wird zugelassen, sie ist mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des §3 Abs. 1 HBauO, vereinbar.

**Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

4.1. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

4.2. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH