



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/03198/2017
Hamburg, den 5. Juni 2018

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
N/WBZ/03202/2017
14.09.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

407-038
1026 in der Gemarkung: Ohlsdorf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 1 Büroeinheit, 7 WE und einer Tiefgarage (Haus A)

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.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Groß Borstel/ Alsterdorf mit den Festsetzungen: W 3 g Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Vorbescheid	Gz.: N/WBZ/02860/2016 vom 01.03.2017

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

11 / 3	Lageplan
11 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
11 / 7	Grundriss / 1. Obergeschoss
11 / 8	Grundriss / 2. Obergeschoss
11 / 9	Grundriss / 3. Obergeschoss (Staffel)
11 / 10	Schnitt C-C / D-D
11 / 11	Ansichten Nord-West
11 / 12	Ansichten Nord-Ost
11 / 13	Ansichten Süd-Ost
11 / 36	Grundriss / Erdgeschoss - BSK
11 / 37	Grundriss / 1. Obergeschoss - BSK
11 / 38	Grundriss / 2. Obergeschoss - BSK
11 / 43	Grundriss / Untergeschoss
11 / 44	Grundriss / Dachaufsicht
11 / 53	Grundriss / Untergeschoss - BSK
11 / 54	Grundriss / 3. Obergeschoss - BSK
11 / 55	Schnitt C-C - BSK
11 / 56	Schnitt D-D - BSK
11 / 57	Lageplan mit Abstandsflächen

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der gem. Baustufenplan Groß Borstel/Alsterdorf zulässigen bebaubaren Fläche von 0,50 um 0,08 auf 0,58

Begründung

Im Rahmen des Vorbescheids wurde bereits einer Überschreitung der bebaubaren Fläche zugestimmt, die nochmalige Überschreitung auf insgesamt 0,58 liegt noch im Bereich des städtebaulich vertretbaren. Im Umfeld sind ähnlich dicht bebaute Grundstücke vorhanden und die Abstandsflächen werden eingehalten. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für das Ausführen der gem. § 52 Abs. 4 HBauO geforderten Bewegungsflächen nach DIN 18040 (1,20m x 1,20m).
- 2.2. für das Ausführen der gem. § 52 Abs. 4 HBauO geforderten Durchgangsbreiten nach DIN 18040 (0,80m).
- 2.3. für das Ausführen der gem. § 52 Abs. 4 HBauO geforderten Breite der Rampen und Flure nach DIN 18040 (1,20m).

Begründung

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden nach DIN 18040-2 erfüllt.

- 2.4. für das Verteilen der barrierefreien Wohnungen auf mehrere Geschosse, statt auf ein einzelnes Geschoss (§ 52 Abs. 1 HBauO).

Begründung

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen eines Geschosses wird in diesem Fall auf mehrere Geschosse verteilt, die Anforderung des § 52 Abs. 1 HBauO wird somit auf andere Weise erfüllt. Die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen und den Anforderungen des § 3 Abs. 1 HBauO vereinbar, sie wird daher erteilt.

- 2.5. für das nicht 0,30 m über Dach führen der Brandwand im Bereich der Dachterrasse und des 2. Rettungsweges im Staffelgeschoss (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Da eine nicht-brennbare Dämmschicht zum Einsatz kommen soll (BSK Ergänzung Nr. 1, Seite 7), ist die Abweichung im Bereich der Brandwand erteilbar.

- 2.6. für das Errichten von Trennwänden statt einer Gebäudeabschlusswand (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Es handelt sich um eine geregelte Abweichung (BPD 05/2012, Seite 15), sie wird daher erteilt. Die Trennwände müssen jedoch die Anforderungen gem. § 27 HBauO erfüllen.

Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens (s.o.) erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB wurden bereits erteilt:

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen geschlossen Bauweise durch das Gebäude B3 (Haus D in Anl. 7/32) (Baustufenplan Alsterdorf i.V.m. § 11 BPVO)

Begründung

Um eine hintere Bebauung in diesem Bereich realisieren und die Abstandflächen auf eigenem Grund abbilden zu können, ist die Abweichung von der geschlossenen Bauweise notwendig. Die Lage des hinteren Gebäudekörpers wird unkritisch gesehen, weil eine entsprechende Vorprägung für Wohnungsbau vorhanden ist.

- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,50 um 0,05 auf 0,55 für das Grundstück A (Baustufenplan Alsterdorf i.V.m. § 11 BPVO)

- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,50 um 0,05 auf 0,55 für das Grundstück B (Baustufenplan Alsterdorf i.V.m. § 11 BPVO)

Begründung

Die planungsrechtlichen Abweichungen sind zulässig, denn die jeweilige Überschreitung von ca. 10 Prozent ist vergleichsweise gering. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 4.1. bis Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen für die „Fachbauleitung für Baumschutz“ nachgewiesen wurde.
 - 4.2. bis Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Abrissarbeiten, Erd- und Verbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
 - 4.3. bis Baubeginn in einen Freiflächen- und Bepflanzungsplan, mit Darstellung der geplanten Bepflanzung einschließlich der zu erhaltenden Bäume und die Ersatzpflanzungen nachgewiesen wird. (Pflanzungen im Kronenbereich der Straßenbäume sind nur bedingt möglich.)
 - 4.4. bis Baubeginn die extensiver Dachbegrünung nachgewiesen wird. Hierzu ist ein geeigneter Plan inkl. der erforderlichen Dachaufbauten sowie ein geeigneter Schnitt, mit Darstellung des Schichtenaufbaus zur Prüfung und Freigabe einzureichen. Die Dachbegrünung ist mit einem 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. Standssicherheit
 - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 5.3. Immissionsschutzrechtliches Gutachten
 - 5.4. 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.

Verfahrensgrundlage

6. Die Prüfung der Baustelleneinrichtung -überfahrt, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Tiefbaus:
Kundenzentrum des Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt(WBZ)
Bezirksamtes Hamburg-Nord
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten und mitzubringenden Unterlagen sind beim Telefonischen HamburgService unter der Rufnummer 42828-0 zu erfragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Stadtgrüns:
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Stadtgrün
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Tel. 42804 - 6052

Hinweis:
Nicht betroffen davon ist die Genehmigung der Baustelleneinrichtung auf Privatgrund. Diese obliegt weiterhin dem Fachamt Bauprüfung.

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 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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse