



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB)

zu den Flurstücken:
266 (belegen Bahrenfelder Straße 147, 149, 151),
267 (belegen Bahrenfelder Straße 155, 157) und
3877 (belegen Nöltingstraße 5, Piependreierweg)
in der Gemarkung Ottensen,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona
Grundbuchblatt 18224 von Ottensen,

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Altona,
dieses vertreten durch die Bezirksamtsleitung,
diese vertreten durch:

Stadt- und Landschaftsplanung,
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg,

– nachfolgend: „FHH“ –

und der

– GbR –

– nachfolgend: „Eigentümerin“ –

– FHH und Eigentümerin nachfolgend einzeln auch: „Partei“,
gemeinsam auch: „Parteien“ –.

Präambel

Die [REDACTED] GbR ist Eigentümerin

- des Flurstücks 266 (Bahrenfelder Straße 147, 149, 151),
- des Flurstücks 267 der Gemarkung Ottensen (Bahrenfelder Straße 155, 157, Nöltingstraße) sowie
- des Flurstücks 3877 der Gemarkung Ottensen (Nöltingstraße 5, Piependreierweg),

jeweils eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona, Gemarkung Ottensen,
[REDACTED]

– nachfolgend: „Grundstücke“ –.

Die Grundstücke sind mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut und befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen (Soziale Erhaltungsverordnung „Osterkirchenviertel“) vom 25. Juli 2013 (HmbGVBl. S. 348 – nachfolgend: „Soziale Erhaltungsverordnung“). Sinn und Zweck der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung zu erhalten. Bewohner:innen sollen nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mietpreiserhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können. In Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung besteht ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen.

In Hamburg gilt in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung parallel die Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 07.01.2020, veröffentlicht im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 17.01.2020 (HmbGVBl. Nr. 3 S. 45), welche die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Danach steht auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Die Eigentümerin beabsichtigt, die bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf den Grundstücken zurückzubauen. In diesen Gebäuden befinden sich insgesamt 18 Wohnungen. Hierzu hat die Eigentümerin einen entsprechenden Abbruchartrag nach § 61 HBauO vom

[REDACTED]

14.12.2023 bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona eingereicht. Dieser Abbruchantrag wurde unter dem Geschäftszeichen A-WBZ-100775-2023 registriert, s. Anlage 1,

– nachfolgend: „Abbruchvorhaben“ –.

Das Abbruchvorhaben sieht mit Ausnahme der Fassade der Schankwirtschaft „Aurel“ auf dem Grundstück Bahrenfelder Straße 155/157 den vollständigen Rückbau der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser vor. In den Gebäuden befinden sich neben der Schankwirtschaft Einzelhandelsbetriebe und insgesamt 18 Bestandswohnungen, s. Anlage 3.

Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 34 Wohnungen auf den Grundstücken vorgesehen,

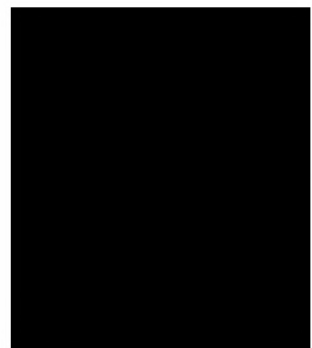
– nachfolgend: „Neubauvorhaben“ –.

In dem Neubauvorhaben sollen zum einen Gewerbeflächen entstehen. Zum anderen ist die Errichtung von voraussichtlich 34 Mietwohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Wohnungen sollen sich auf vier Gebäudeteile (Haus 1 bis 4) verteilen und über einen Zugang in der Nöltingstraße barrierefrei erschlossen werden.

Für das Neubauvorhaben hatte die Abteilung Bauprüfung des Bezirksamtes Altona der Eigentümerin bereits am 06.10.2022 unter dem Geschäftszeichen A/WBZ/04941/2021 einen positiven Vorbescheid nach § 63 HBauO erteilt. Der Vorbescheidserteilung vorausgegangen war ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den hiesigen Parteien vom 29.08.2022/15.09.2022. Hierzu hatte die Eigentümerin sodann einen entsprechenden Neubauantrag nach § 61 HBauO vom 14.12.2023 bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona eingereicht. Dieser Neubauantrag wurde unter dem Geschäftszeichen A-WBZ-100773-2023 registriert, Anlage 2. Mit Bescheid vom 01.08.2024 hat die Bauprüfabteilung die beantragte Baugenehmigung für das Neubauvorhaben zwischenzeitlich erteilt, s. Anlage 2.

Eine Genehmigung nach § 173 Absatz1 BauGB (Soziale Erhaltungsverordnung) für den Abbruch und für die Errichtung des Neubaus steht noch aus.

Der Abbruch der 18 Bestandswohnungen ist grundsätzlich geeignet, eine Verdrängungsgefahr für die ansässige Wohnbevölkerung hervorzurufen, denn hierdurch werden dem Sozialen Erhaltungsgebiet bereits bestehende Wohnungen entzogen. Die Erhaltung von Wohnungen, die üblicherweise preisgünstiger als neu errichtete Wohnungen sind, ist jedoch für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von großer Bedeutung und dient dem Schutz vor Verdrängung der ansässigen Bewohner:innen. Dies betrifft vor allem Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, welche dringend auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Damit würde der Rückbau die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Erhaltungsgebiet beeinträchtigen. Den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung könnte allerdings entsprochen werden, wenn für die wegfallenden Mietwohnungen vergleichbare Ersatzwohnungen im Erhaltungsgebiet geschaffen werden können.



Hierzu ist die Eigentümerin bereit. Die Eigentümerin hat angeboten, 15 Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum nach den Konditionen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachfolgend: „IFB Hamburg“) für den Mietwohnungsneubau 2. Förderweg und 3 Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum nach den Konditionen 3. Förderweg in dem Neubauvorhaben zu errichten und diese Ersatzwohnungen zu einem begrenzten Mietpreis zu vermieten, s. Anlage 3. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Eigentümerin bereits seit 2017 beabsichtigt, auf den Grundstücken zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zwischenzeitlich mit dem Flurstück 155 ein weiteres Grundstück in die Planung einbezogen hat.

Des Weiteren ist die Eigentümerin bereit, die übrigen Wohnungen in dem Neubauvorhaben als Mietwohnungen zu errichten.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

§ 1

Zweck und Gegenstand des Vertrages

- (1) Zweck des Vertrages ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung entsprechende Realisierung des Abbruch- und Neubauvorhabens zu schaffen und dadurch zu verhindern, dass bestehender Wohnraum in dem Erhaltungsgebiet dauerhaft entfällt, ohne dass vergleichbarer und im Erhaltungsgebiet dringend benötigter Wohnraum realisiert wird.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die rechtliche Absicherung
 1. der Herstellung von insgesamt 18 neuen Wohnungen, davon 15 Wohnungen nach den Förderkonditionen der Förderrichtlinie der IFB Hamburg „Neubau von Mietwohnungen – 2. Förderweg“¹ (nachfolgenden: „Förderrichtlinie 2. Förderweg“) sowie 3 Wohnungen nach den Förderkonditionen der Förderrichtlinie der IFB Hamburg „Neubau von Mietwohnungen 3. Förderweg“² (nachfolgend „Förderrichtlinie 3. Förderweg“), als vergleichbare Ersatzwohnungen für die in dem Abbruchvorhaben entfallenden 18 Bestandswohnungen (nachfolgend auch: „Ersatzwohnungen“) sowie
 2. der Vermietung der 18 Ersatzwohnungen zu einer höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete gemäß den vorgenannten Förderrichtlinien, davon 15 Wohnungen gemäß der Förderrichtlinie 2. Förderweg und 3 Wohnungen gemäß der Förderrichtlinie 3. Förderweg.

¹ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761>.

² Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611>.

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages beträgt die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete der Förderrichtlinie 2. Förderweg 9,20 Euro pro m² Wohnfläche³ und der Förderrichtlinie 3. Förderweg 12,10 Euro pro m² Wohnfläche⁴. Ebenso sollen Mieterhöhungen für die 18 Ersatzwohnungen gemäß diesen Förderrichtlinien begrenzt werden. Maßgebend für die tatsächlich zu vereinbarenden Nettokaltmieten und deren Höhe sind die in der noch ausstehenden Förderzusage der IFB Hamburg festgelegten Bedingungen.

3. des Verzichtes, die 18 Ersatzwohnungen für die Dauer der Förderbindung nach den Förderrichtlinien 2. und 3. Förderweg (30 Jahre) in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

§ 2 **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Auszug aus den Genehmigungsunterlagen für das „Abbruchbruchvorhaben“ vom 15.12.2023 (A-WBZ-100775-2023)

– Anlage 1 –

2. Auszug aus den Genehmigungsunterlagen für das „Neubauvorhaben“ vom 14.12.2023 (A-WBZ-100773-2023) einschließlich der Grundrisse der Ersatzwohnungen sowie der Genehmigungsbescheid vom 01.08.2024

– Anlage 2 –

3. Übersicht Bestandswohnungen und neu zu schaffende Ersatzwohnungen im 2. und 3. Förderweg

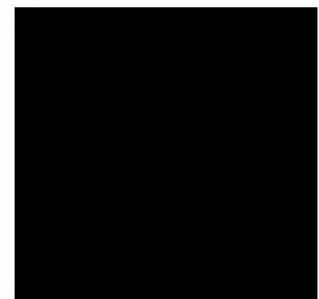
– Anlage 3 –

§ 3 **Pflichten der FHH**

Die FHH wird der Eigentümerin binnen 6 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Genehmigung gemäß § 173 BauGB (Soziale Erhaltungsverordnung) für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruchvorhaben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages erteilen. Es wird klargestellt, dass die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch (§ 9 Abs. 1 des Vertrages) nicht Voraussetzung für die Genehmigungserteilung ist, sofern die Eigentümerin gegenüber der FHH Sicherheit nach § 9 Abs. 2 des Vertrages geleistet hat.

³ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761>

⁴ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611>.



§ 4

Pflichten der Eigentümerin bei Durchführung des Abbruchvorhabens

- (1) Die Eigentümerin hat die Abbrucharbeiten für das Abbruchvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach der Genehmigung des Abbruchvorhabens, der Baugenehmigung für das Neubauvorhaben und der Erteilung der Bewilligung der IFB Hamburg über die Bezuschussung der 18 neuen Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien 2. Förderweg und 3. Förderweg – maßgebend für den Fristbeginn ist das jeweils zuletzt eintretende Ereignis – zu beenden.
- (2) Die Beendigung der Abbrucharbeiten ist der FHH (Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Abteilung Bauprüfung) unverzüglich anzuzeigen (§ 77 Abs. 1 Satz 1 HBauO).
- (3) Für die in Absatz 1 genannte Frist tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, in denen sich die Frist um den Zeitraum der Hemmung verlängert:
 1. Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Eigentümerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost, Streik oder baubehindernde Proteste von Bürger:innen.
 2. Solange die Abbrucharbeiten nicht begonnen werden können oder nach Beginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte gegen die der Eigentümerin erteilte Genehmigung für das Abbruchvorhaben Rechtsbehelfe erheben.
 3. Solange der Beginn des Abbruchvorhabens durch die Wahrnehmung von Mieter:innenrechten unmöglich ist oder die Gebäude bzw. einzelne Einheiten nicht geräumt sind.
- (4) Die Hemmung der Frist beginnt mit Eingang der Anzeige fristhemmender Umstände durch die Eigentümerin bei der FHH (Fachamt Bauprüfung oder Rechtsamt). Für die Anzeige gilt mindestens die Textform im Sinne des § 126b BGB.

§ 5

Pflichten der Eigentümerin während der Errichtung des Neubauvorhabens

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, nach Beendigung des Abbruchvorhabens unverzüglich mit der Errichtung des genehmigten Neubauvorhabens zu beginnen und dieses – mit Ausnahme der Außenanlagen – innerhalb von 30 Monaten nach Beendigung der Abbrucharbeiten fertig zu stellen. § 4 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.



- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für die bestehenden und durch den Abbruch des Gebäudes wegfallenden Wohnungen, 18 Ersatzwohnungen mit den Bezeichnungen Wohnung gemäß Anlage 2 und 3 im Neubau zu errichten, die bezüglich der Wohnungsgröße einen Ersatz in gleicher Struktur und Größe im Vergleich zum Bestandsgebäude darstellen und diese als Mietwohnraum sowie die verbleibenden Wohnungen in dem Neubau als Mietwohnungen zu errichten. Als Ersatz gilt jede Wohnung, welche die Konditionen nach der Förderrichtlinie 2. Förderweg (15 Ersatzwohnungen) bzw. 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen) erfüllt.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen gemäß Anlage 2 und 3 für einen Bindungszeitraum von 30 Jahren nur Personen zur Nutzung zu überlassen, mit denen die Eigentümerin eine Miete nicht oberhalb der Förderrichtlinien 2. Förderweg (für 15 Ersatzwohnungen) bzw. 3. Förderweg (für 3 Ersatzwohnungen)⁵ vereinbart.

D.h. die Eigentümerin verpflichtet sich, die 18 Ersatzwohnungen nur zu einer anfänglichen Miete nicht oberhalb der jeweils anfänglichen Nettokaltmiete gemäß den Förderrichtlinien 2. (15 Ersatzwohnungen) und 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen) zu vermieten. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages beträgt die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete im 2. Förderweg 9,20 Euro pro qm², im 3. Förderweg 12,10 Euro pro m².⁶ Die Eigentümerin verpflichtet sich für den Bindungszeitraum ferner, Mieterhöhungen nur gemäß den Voraussetzungen der Förderrichtlinien 2. (15 Ersatzwohnungen) und 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen)⁷ zu verlangen.

- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Mietverträge für die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen gemäß Anlage 2 und 3 vor ihrer erstmaligen Vermietung unaufgefordert sowie vor jeder weiteren Vermietung innerhalb eines Zeitraums von 30 Jahren ab Erstbezug auf Anforderung der FHH (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) zur Freigabe vorzulegen.

Die Freigabe gilt als erteilt für Personen, mit denen die Eigentümerin eine Miete nicht oberhalb der anfänglichen Nettokaltmiete gemäß der Förderrichtlinien im 2. (15 Ersatzwohnungen) und 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen) vereinbart und Mieterhöhungen nur gemäß diesen Förderrichtlinien verlangt.

Ist die Miete eines vorzulegenden Mietvertrags entgegen § 5 Abs. 3 zu hoch oder lässt die Eigentümerin eine Ersatzwohnung länger als vier Monate ohne Grund leer stehen, so steht der FHH nach Maßgabe der Konditionen der Förderrichtlinien im 2. (15 Ersatzwohnungen) bzw. 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen) ein Wohnungsbesetzungsrecht

⁵ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761> (2. Förderweg) sowie abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611> (3. Förderweg).

⁶ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761> sowie unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611>.

⁷ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761> sowie unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611>.

für die anstehende Vermietung dieser Wohnung zu. Zur Ausübung ihres Wohnungsbesetzungsrechts teilt die FHH schriftlich der Eigentümerin eine:n Mieter:in mit, mit dem bzw. der die Eigentümerin unverzüglich einen Mietvertrag in Gestalt eines marktüblichen Formulars (z.B. „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“) und zu einer Miete nicht oberhalb der Förderrichtlinie im 2. Förderweg (15 Ersatzwohnungen) bzw. 3. Förderweg (3 Ersatzwohnungen) abschließt. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages beträgt die höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete im 2. Förderweg der IFB Hamburg 9,20 €/m², im 3. Förderweg der IFB Hamburg 12,10 €/m².⁸ Die Eigentümerin hat der FHH eine Kopie des abgeschlossenen Mietvertrags zu übersenden.

- (5) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die vorstehend in Abs. 3 genannten Regelungen in die Mietverträge für die dort genannten 18 Ersatzwohnungen zu übernehmen. Dasselbe gilt bei einem Mieter:innenwechsel innerhalb der 30-jährigen Bindungsfrist.
- (6) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die 18 Ersatzwohnungen für die Dauer von 30 Jahren ab der Innutzunahme nicht in Wohnungseigentum aufzuteilen und auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verzichten.
- (7) Sollte das Neubauvorhaben aus Gründen, die im Bereich der Eigentümerin liegen, nicht durchgeführt werden, so verpflichtet sich die Eigentümerin auf der Grundlage dieses Vertrages, die 18 Ersatzwohnungen unter Einhaltung der in Absatz 1 – 6 getroffenen Vereinbarungen im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung, sofern dies nicht möglich sein sollte, in angrenzenden Stadtgebieten zu errichten.

§ 6

Bereitstellung von Wohnraum während der Bauphase und Einräumung von Rückkehrrechten für die Bestandsmieter:innen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, Wohnungsmieter:innen, die am 01.01.2024 über ein bestehendes unbefristetes Mietverhältnis mit der Eigentümerin verfügt haben (nachfolgend auch: „Bestandsmieter:innen“), während der Phase der Bauausführung Wohnraum zu den Bedingungen ihrer derzeitigen Mietverträge anzubieten (nachfolgend „Ausweichwohnung“ oder „Ausweichwohnraum“). Wohnungsmieter:innen, denen eine Unterbringung außerhalb des Wohnumfeldes nicht zumutbar ist, ist Ausweichwohnraum im Stadtteil Ottensen oder angrenzenden Stadtteilen zu den Bedingungen ihrer derzeitigen Mietverträge zur Verfügung zu stellen. Dies gilt für Wohnungsmieter:innen, die auf Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen sind, wie Familien mit Kindern, die im Wohnumfeld betreut werden oder zur Schule gehen, und ältere Menschen, die auf ärztliche oder Pflegeeinrichtungen im Wohnumfeld angewiesen sind. Allen anderen Wohnungsmieter:innen ist Ausweichwohnraum innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen zu den Bedingungen

⁸ Stand: 1. April 2024 abrufbar unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/761> sowie unter <https://www.ifbhh.de/api/services/document/5611>.

ihrer derzeitigen Mietverhältnisse zur Verfügung zu stellen. Nach Fertigstellung des Neubauvorhabens ist diesen Wohnungsmieter:innen einmal ein Rückkehrrecht in die als Ersatzwohnung bestimmte Wohnung im Neubau einzuräumen. Sollte die Eigentümerin für die Bauphase nicht über gleichwertige Ausweichwohnungen verfügen, verpflichtet sich die Eigentümerin, ein hierfür geeignetes Unternehmen mit der Vermittlung von gleichwertigen Wohnungen zu beauftragen. Die mit der Umsetzung verbundenen Kosten (insb. Umzugskosten) trägt die Eigentümerin.

- (2) Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zur Bereitstellung von gleichwertigem Wohnraum in der Phase der Bauausführung nach diesem Vertrag befreit, wenn die Mieter:innen schriftliche Angebote für eine gleichwertige Wohnung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang des Angebots annehmen. Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zur Einräumung eines Rückkehrrechts befreit, wenn die Mieter:innen ein schriftliches Angebot nach Bezugsfertigkeit nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang des Angebots annehmen.
- (3) Über die Verpflichtungen aus Absatz 1 hat die Eigentümerin der FHH (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) unaufgefordert Nachweise vorzulegen.

§ 7

Veräußerung von Grundstücken und Rechtsnachfolge

- (1) Bis zur vollständigen Erfüllung der der Eigentümerin gemäß §§ 4 bis 7 und § 9 dieses Vertrages obliegenden Pflichten bedarf die vollständige oder teilweise Veräußerung der Grundstücke sowie die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts an diesen Grundstücken und die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag der Zustimmung der FHH nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
- (2) Die Eigentümerin hat der FHH (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen, dass sie eine der in Absatz 1 benannten Handlungen vorzunehmen beabsichtigt.
- (3) Veräußert die Eigentümerin die Grundstücke ganz oder teilweise oder bestellt oder überträgt sie Dritten Erbbaurechte daran, so ist sie dazu berechtigt und verpflichtet, die sich auf das veräußerte bzw. mit einem (übertragenen) Erbbaurecht belastete Grundstück oder Grundstücksteilflächen beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die FHH wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der bzw. die neue Eigentümer:in oder Erbbauberechtigte sich gegenüber der FHH verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen selbst zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbar-

ten Sicherheiten selbst beizubringen. Die FHH ist berechtigt, die Bonität der neuen Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigten zu prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten.

- (5) Die FHH behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen, wenn dieses dadurch, dass der bzw. die neue Eigentümer:in oder Erbbauberechtigte eine schlechtere Bonität als die Eigentümerin aufweist, erforderlich wird.

§ 8 Vertragsstrafen

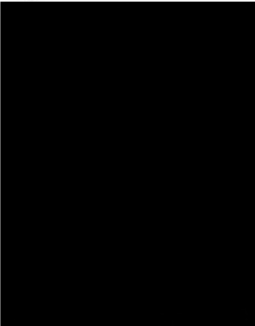
- (1) Bei Nichteinhaltung einer ihr nach §§ 4 bis 7 und § 9 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtung hat die Eigentümerin eine von der FHH festzusetzende Vertragsstrafe zu zahlen, sofern die Eigentümerin die Nichteinhaltung zu vertreten hat. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von [REDACTED] € begrenzt. Weitergehende Ansprüche der FHH sind ausgeschlossen.
- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen sowie insbesondere nach Maßgabe der folgenden Regelungen.
- (3) Die Vertragsstrafe beträgt:
1. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 (Beendigung der Abbrucharbeiten): [REDACTED] € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
 2. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 1 (Beginn Errichtung Neubauvorhaben): [REDACTED] € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
 3. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 2 (Errichtung Ersatzwohnungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 4. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 3 Satz 2 (Anfangsmiete Ersatzwohnungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 5. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 3 Satz 4 (Mietsteigerungen Ersatzwohnungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 6. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 4 und § 5 Abs. 5 Satz 2 (Vorlage Mietverträge Ersatzwohnungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
-

7. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 5 Satz 1 (Mietkonditionen in Mietverträge Ersatzwohnungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 8. für einen Verstoß gegen § 5 Abs 6 (Ersatzwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln): bis zu [REDACTED] € je Wohnung
 9. für einen Verstoß gegen § 6 Abs. 1 Satz 1 (Wohnraum Bauphase, Rückkehrrecht): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 10. für einen Verstoß gegen § 7 Abs. 3 (Weiterübertragung der Rechte und Verpflichtungen): bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
 11. für einen Verstoß gegen § 9 Abs. 1 (Dienstbarkeit im Grundbuch): bis zu [REDACTED] € je Monat
- (4) Die Berechnung der vorgenannten Fristen richtet sich nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB.
- (5) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH der Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist, mindestens aber eine Frist von zwei Monaten zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.

§ 9 Sicherheiten und Vollstreckung

- (1) Zur Sicherung der ihr nach § 5 Abs. 3 dieses Vertrages auferlegten Pflichten wird die Eigentümerin für die als Ersatzwohnraum herzustellenden 18 Wohnungen, die in der Übersicht (Anlage 3) und den Grundrissen (Anlage 2) als Wohnungen näher bezeichnet sind, spätestens 1 Monat nach Veröffentlichung dieses Vertrags im Informationsregister auf eigene Kosten die Eintragung einer befristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an den Grundstücken zu Gunsten der FHH an rangbereiter Stelle in der zweiten Abteilung des Grundbuchs mit folgendem Inhalt beantragen und bewilligen:

„Die als Ersatzwohnraum herzustellenden 18 Wohnungen gemäß den Grundrissplänen für das 1. OG, 2. OG und 3. OG der Baugenehmigung vom 01.08.2024 mit dem Geschäftszeichen A-WBZ-100773-2023 dürfen bis zum 31.12.2034 nur von Personen genutzt werden, für die von der FHH gemäß den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags zwischen ihr und der Eigentümerin vom [Datum Vertragsunterzeichnung] eine Freigabe oder Benennung vorliegt oder diese Freigabe gemäß dem vorerwähnten städtebaulichen Vertrag als erteilt gilt.“



Die FHH stimmt bereits jetzt einer Löschung der Dienstbarkeit mit Ablauf der Frist zu.

- (2) Zur Sicherung der Erfüllung ihrer ihr nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten wird die Eigentümerin bis spätestens einen Monat nach Veröffentlichung dieses Vertrags im Informationsregister eine unbefristete, selbstschuldnerische und unbedingte Bankbürgschaft oder eine Bürgschaft (einer Großversicherung) mit vergleichbarer Sicherheit in Höhe von [REDACTED] Euro an die FHH übergeben.
- (3) Die Bankbürgschaft muss den Verzicht der bürgenden Person auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage sowie auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gemäß §§ 768, 770, 771, 773 und 775 BGB und den Ausschluss der Hinterlegung nach § 776 BGB enthalten.
- (4) Die FHH wird die Bürgschaft an die Eigentümerin binnen eines Monats nach Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Abs. 1 zurückgeben; im Falle der Weiterveräußerung bzw. der Rechtsnachfolge wird die FHH die Bürgschaft an die Eigentümerin mit Übergabe der von dem bzw. der neuen Eigentümer:in beizubringenden Bankbürgschaft an die FHH zurückgeben.
- (5) Die FHH wird ihre Rechte aus der Bürgschaft nicht in Anspruch nehmen, wenn die Eigentümerin auf erstes Anfordern der FHH unverzüglich nachweist, dass sie ihren mit der Bürgschaft gesicherten Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht oder aber nicht fristgerecht nachkommen kann.
- (6) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Die Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Eigentümerin oder die Bauherrin im Fall der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger:innen in die Verpflichtung eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolger:innen auferlegen.
- (7) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der ihr nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, insbesondere zur Durchsetzung der vereinbarten Vertragsstrafen, der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.



§ 10

Herstellung des Ersatzwohnraums ohne Fördermittel

- (1) Sofern und soweit die Eigentümerin für die Errichtung des Neubauvorhabens keine Fördermittel nach der Förderrichtlinie 2. bzw. 3. Förderweg erhält, ist die Eigentümerin in Abweichung von § 5 Abs. 2 – 5 des Vertrages verpflichtet, die 18 Ersatzwohnungen für die Dauer von 10 Jahren ab Erstbezug nur zu einer Miete zu vermieten, die mit Bezug auf die fortgesetzten Mietverhältnisse der in den laufenden Mietverträgen vereinbarten Miete und die mit Bezug auf die neuen Mietverhältnisse der zuletzt vereinbarten Miete entspricht. Die jeweilige Miete für die fortgesetzten und die neuen Mietverhältnisse ergibt sich aus der Anlage 3.
- (2) Die Verpflichtungen des § 5 Abs. 2 – 5 des Vertrages gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass der Bindungszeitraum 10 Jahre ab Erstbezug beträgt.

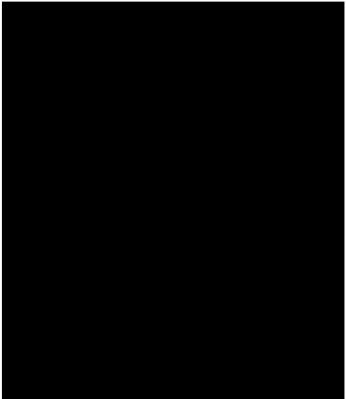
§ 11

Hamburgisches Transparenzgesetz

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (3) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien: Die FHH kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrags im Informationsregister von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach der Veröffentlichung des Vertrags von der FHH nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die die FHH, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.

§ 12

Schlussbestimmungen

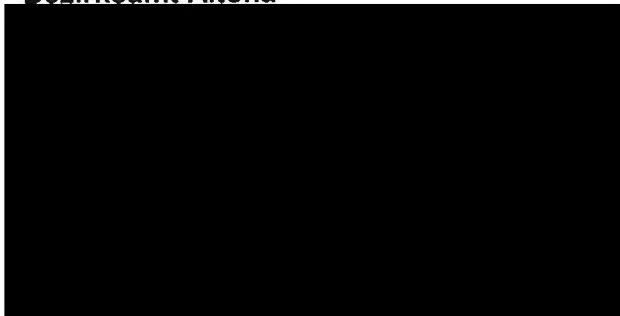
- (1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- 

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 HmbVwVfG.
- (4) Dieser Vertrag wird auflösend bedingt geschlossen (§ 158 Abs. 2 BGB). Die (auflösende) Bedingung tritt ein, wenn die für das Abbruchvorhaben gemäß § 2 Nr. 1 des Vertrages beantragte Genehmigung durch die FHH versagt oder der Genehmigungsantrag von der Eigentümerin zurückgenommen wird.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit diesem Vertrag keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieses Vertrages nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei die Beurkundung erfolgt.

Hamburg, den 15.10.24

Hamburg, den 10.10.2024

Für die FHH:
Bezirksamt Altona

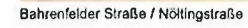
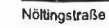
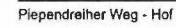
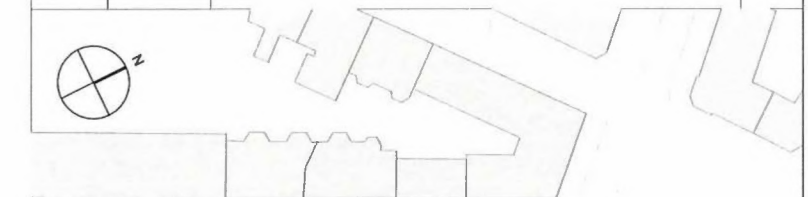


Für die Eigentümerin:



.....
(Alleinvertretungsberechtigter Gesellschafter)



[illegible]

2,0m	4,0m	10,0m
------	------	-------

Bahrenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg



Datum, Unterschrift Architekt

AUR_ARC_LP4_LP_XX_AB_013_F_00

AURELIE**Abbruch Einzelhandel und Wohnbebauung; Teilabbruch Schankwirtschaft**

Beschreibung

AUR_Abbruch_Beschreibung_20231213_V000

Anlage zum Antrag auf Abbruch vom 15.12.23

A-WBZ-100775-2023

Bezirk: Altona
 Gemarkung: Ottensen
 Flurstücke: 266, 267, 3877
 Grundstücksgröße: 1.252,5 m²

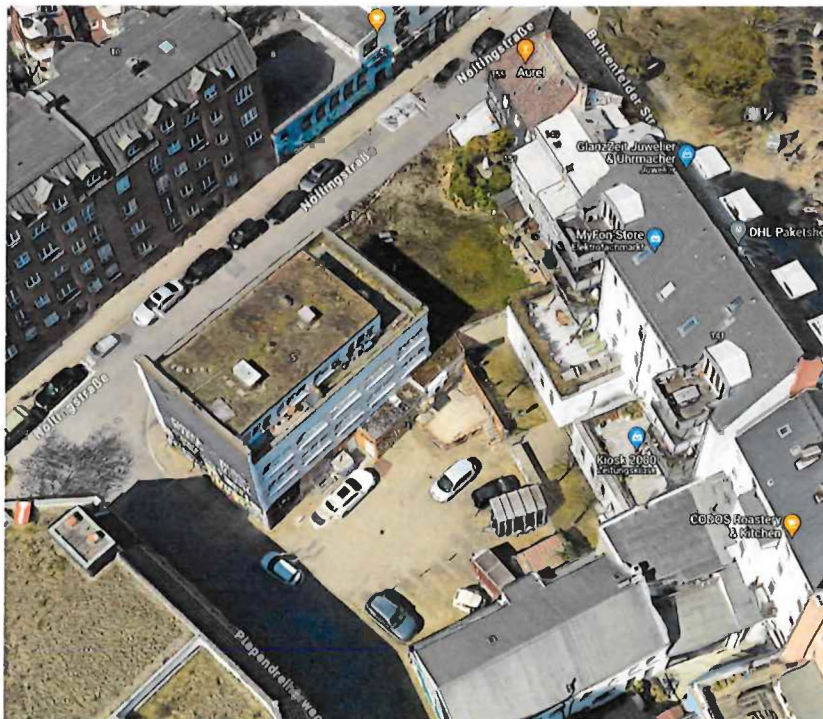
Die bestehenden Gebäude auf den drei Flurstücken werden bis auf die Fassade der Schankwirtschaft „Aurel“ abgebrochen. Diese wird in ihrer bestehenden Kubatur neu errichtet und danach weiter betrieben.

Auf den drei Flurstücken ist kein Baum- und Heckenbestand vorhanden (s.a. Luftbild). Die Bäume im Hof befinden sich bereits auf dem Nachbargrundstück Bahrenfelder Str. 145.

Bahrenfelder Str. 147 – 151 : Zugang zum Einzelhandel im EG; der eingeschossige Einzelhandel erstreckt sich mit 400 m² über die drei Flurstücke; Gebäudeklasse 5
 Zugang zu Wohnungen im 1. und 2.OG.
 OKF 2.OG +6,5 m
 Gebäudeklasse 3

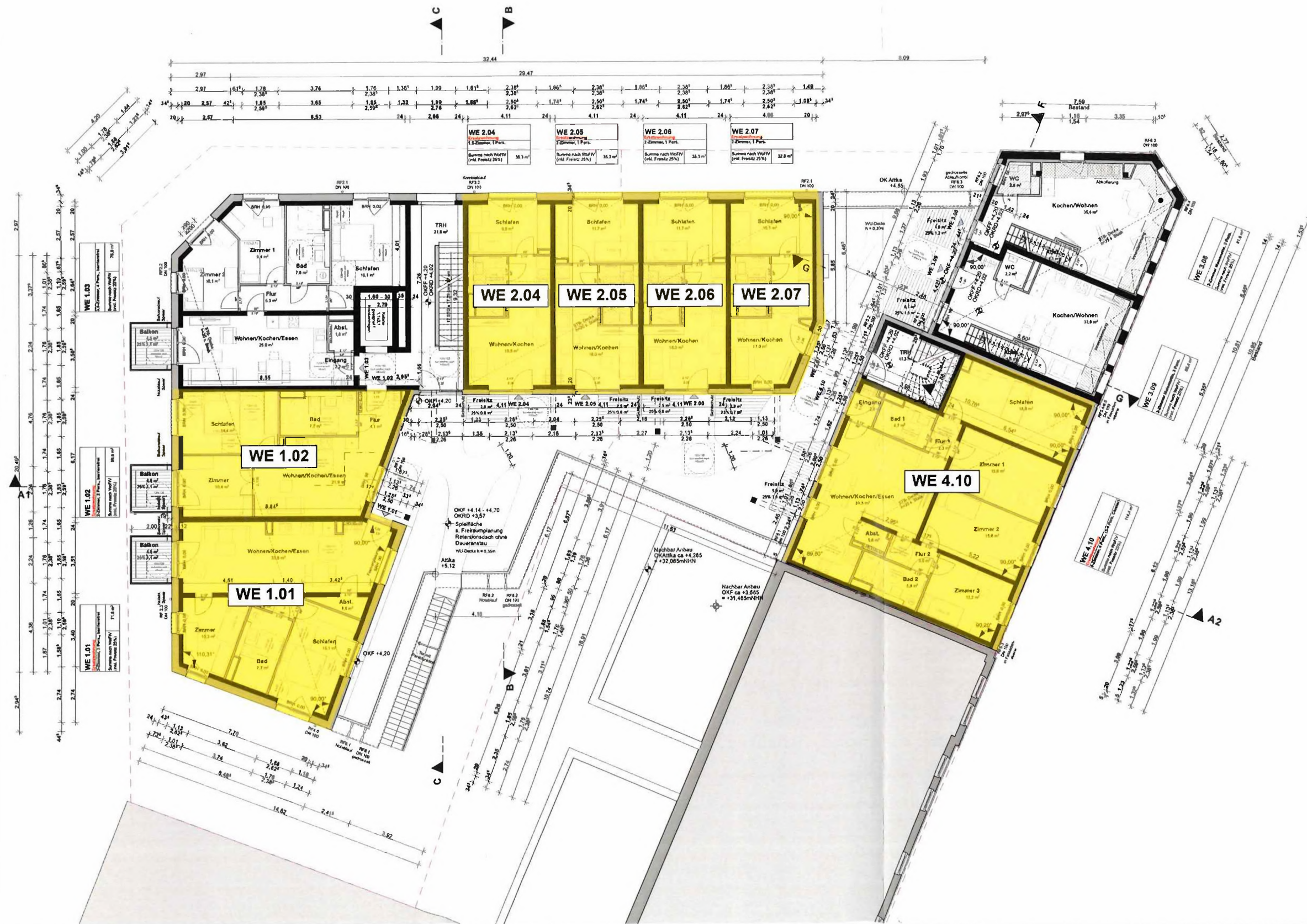
Bahrenfelder Str. 153 - 157 Schankwirtschaft und Einzelhandel im EG
 Zugang zu Wohnungen im 1. und 2.OG.
 OKF 2.OG +6,5 m
 Gebäudeklasse 3

Nöltingstraße 5: Zugang zu Wohnungen im 1. und 2.OG.
 OKF 3.OG +9,5m
 Gebäudeklasse 4



Aufgestellt LRW, Hamburg, 19.12.2023

ANLAGE 2: Grundrisse und Lage der Ersatzwohnungen



Fachplanung	Stand	LP	Datum
Freiraumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur	LP4	10.06.2024
Statik	OP Engineers GmbH	LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf	LP3	14.05.2024
Brandschutz	CoraH Ingenieure GmbH	LP4	13.06.2024
Wärmeschutz	danHIG Bauphysik	LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacobi	LP4	04.04.2024

KS-Mauerwerk / Stahlbeton
Leichtbau
Abhangdecke

Hinweise:
Fensterbänke sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür-/Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit den Außenmaßen vermaßt.
Türöffnungen Innentüren sind von OK Fertigfußboden bis UK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben.
Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
Sämtliche Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumstempeln betreffen 1 cm Putzabzug und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	02.02.2024	Bäder u. Küchen Kompaktwohnungen Haus 2; baul. ref. Wegführung Dach; Kennzeichnung Whg. aus baul. Erhaltung	SB / JK
V002	10.06.2024	Balkongrößen; Anpassungen Planung	SB / LT
V003	31.07.2024	Glasgalerie Fenster bei Haus III	SB / LT
V004	09.08.2024	Lage Ersatzwohnungen	SB



Höhenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahnenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:

Architekt:

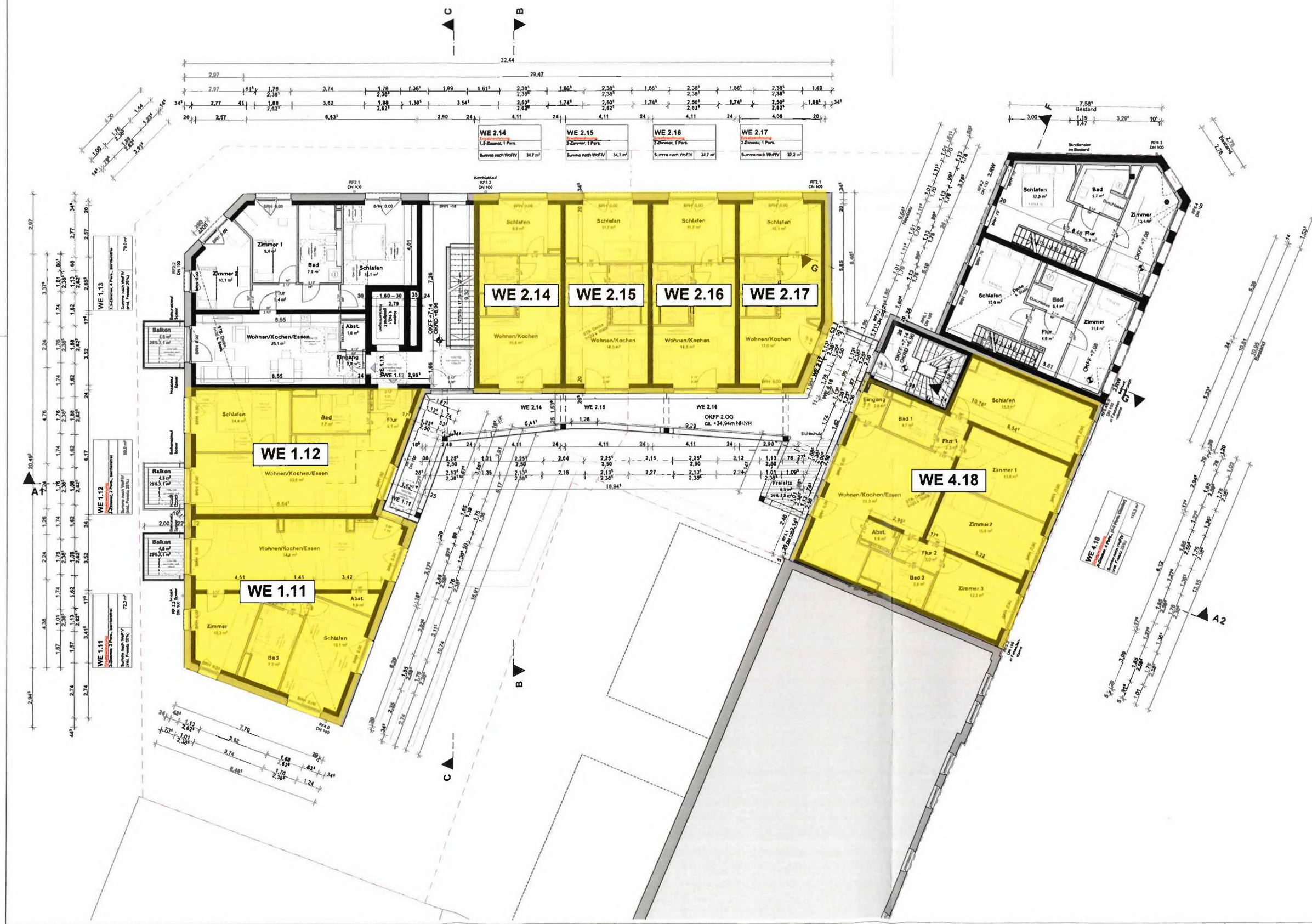
LRW

Architektur und Stadtplanung PartG mbH
Loosen Röscher Winkler
Wohnplatz 9
22765 Hamburg
Tel. 040 / 4355 886-0
ma@lrw-architektur.de
www.lrw-architektur.de

Projektleiter: aural@lrw-architektur.de
Hamburg 13.12.2023

LP4 - Genehmigungsplanung						
Grundriss 1.0G AUR_OG1_Grundriss_20231213_V004						
Datum:	13.12.2023	Maßstab:	1:100	Format (DIN/cm):	A1	Gez:
BV	Verfasser	Phase	Plantyp	Bereich	Inhalt	Plannr.
				Status	Index	
AUR_ARC_LP4_GR_XX_01_003_F_05						

ANLAGE 2: Grundrisse und Lage der Ersatzwohnungen



Fachplanung	Stand	LP	Datum
Freiraumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur	LP4	10.06.2024
Statik	OP Ingenieure GmbH	LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf	LP3	14.05.2024
Brandschutz	Corall Ingenieure GmbH	LP4	13.06.2024
Wärmeschutz	starrnig Bauphysik	LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacobi	LP4	04.04.2024

- KS-Mauerwerk / Stahlbeton
- Leichtbau
- Abhangdecke

Hinweise:
Fensterbreitenhöhen sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür / Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit den Außenmaße vermaßt.

Türöffnungen Innenräume sind von OK Fertigfußboden bis OK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben.
Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
Sämtliche Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumstempeln beinhalten 1 cm Putzabtrag und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	02.02.2024	Bäder u. Küchen Kompaktwohnungen Haus 2: Kennzeichnung Whg aus soz. Erh.	SB / JK
V002	10.06.2024	Nachforderung 10 Brandschutz: Freigelegte Leuchtgänge entfernt, Glasgalerien, Laubengänge, Ballongröße, Anpassungen Planung	SB / LT
V003	12.07.2024	Anpassung Brandschutz 2.RW Haus 3	SB
V004	31.07.2024	Glasgalerien und Änderung Brüstungshöhe Fenster 2 OG bei Haus III	SB / LT
V005	09.08.2024	Lage Ersatzwohnungen	SB



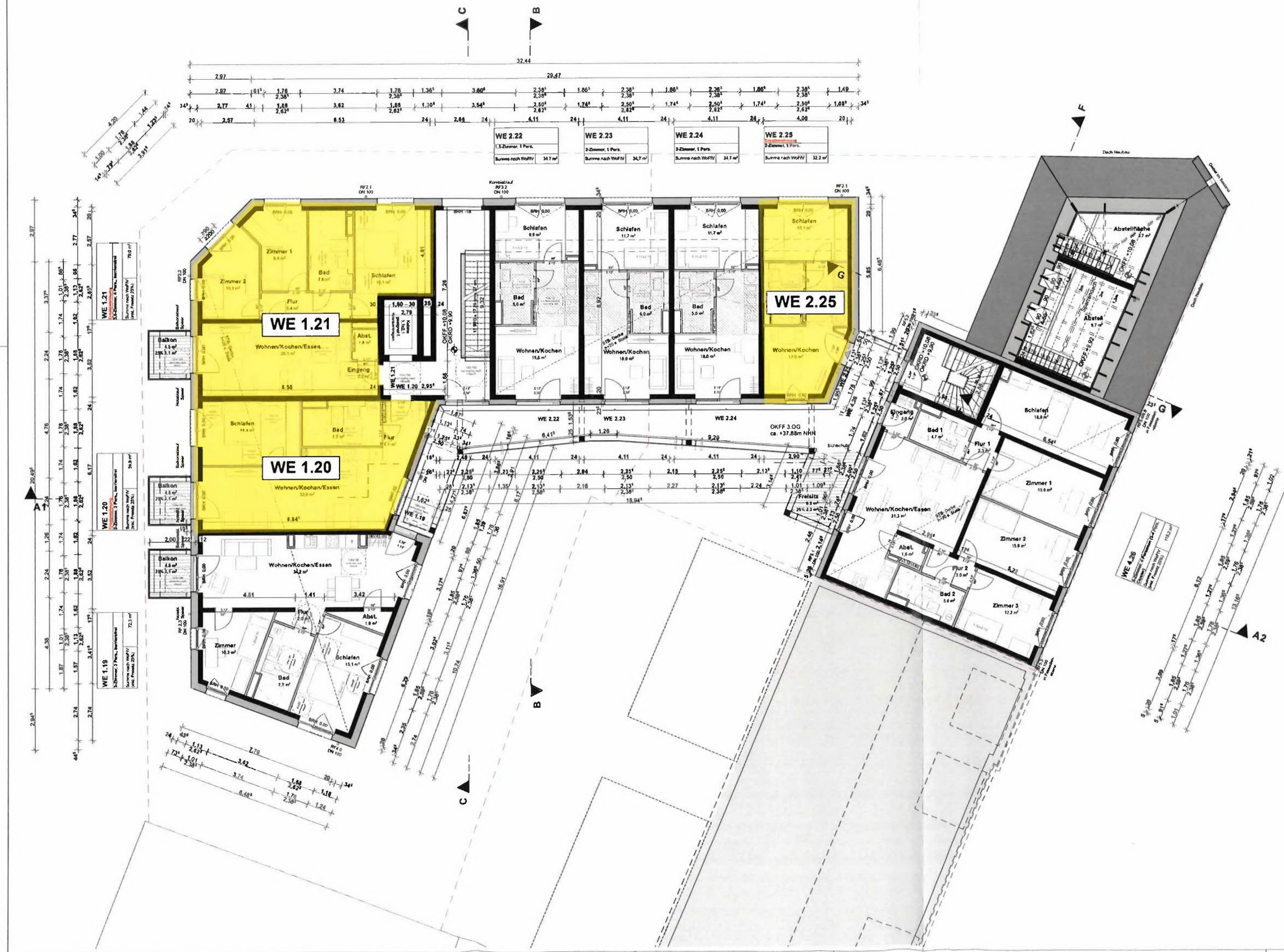
Hohenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahnenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:	Architekt:
	LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbH Loosen Röschoff Winkler Nöltingstraße 9 22765 Hamburg Tel. 040 / 4135 886-0 mail@lrw-architektur.de www.lrw-architektur.de
Hamburg 1112 2023	Projektname: aurelie Hamburg 13.12.2023

LP4 - Genehmigungsplanung			
Grundriss 2.OG AUR_OG2_Grundriss_20231213_V005			
Datum: 13.12.2023	Maßstab: 1:100	Format (DIN/cm): A1	Gez.: RS/SB/JK
BV	Verfasser	Phase	Plattyp
AUR_ARC_LP4_GR_XX_02_004_F_06			

ANLAGE 2: Grundrisse und Lage der Ersatzwohnungen



Fachplanung	Stand	LP	Datum
Frei raumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur	LP4	10.06.2024
Statik	GP Ingenieure GmbH	LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf	LP3	14.05.2024
Brandschutz	Corall Ingenieure GmbH	LP4	13.06.2023
Wärmeschutz	dannHIG Bauphysik	LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacob	LP4	04.04.2024

- KS-Mauerwerk / Stahlbeton
- Leichtbau
- Abhangendecke

Hinweise:
Fensterbrüstungshöhen sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür- und Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit den Außenmaßen vermaßt.
Türöffnungen inneren sind von OK Fertigfußboden bis OK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben.
Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
Ständige Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumskizzen beinhalten 1 cm Putzabzug und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	02.02.2024	Bäder u. Küchen Kompaktwohnungen Haus 2: Kennzeichnung Whg. aus soz. Erhaltung	SB / JK
V002	10.06.2024	Nachforderung 10 Brandschutz: Freisitze Laubengang entfernt; Glasgeländer Laubengang; Ballongröße; Anpassungen Planung	SB / LT
V003	09.06.2024	Lage Ersatzwohnungen	SB



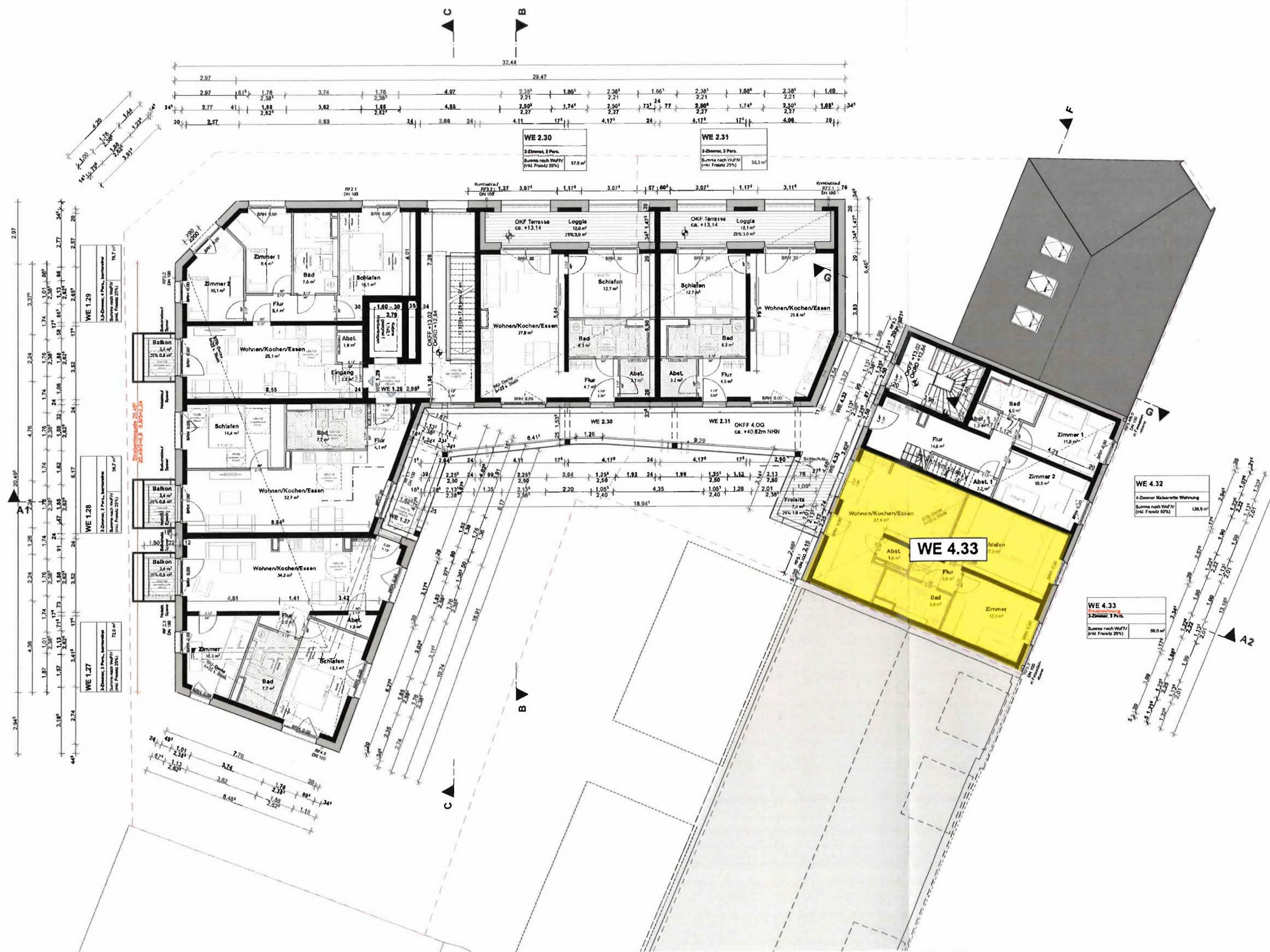
Höhenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahnenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:	Architekt:
	LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbH Lorenz-Rösch-Winkel Kloppstraße 9 22765 Hamburg Tel. 0410 / 4135 886-0 mailto:lrw@architektur.de www.lrw-architektur.de
Hamburg 13.12.2023	Projektname: Hamburg 13.12.2023

LP4 - Genehmigungsplanung					
Grundriss 3.OG AUR_OG3_Grundriss_20231213_V003					
Datum:	Maßstab:	Format (DIN/cm):	Gez:		
13.12.2023	1:100	A1	RS/SB/JK		
BV	Verfasser:	Phase	PlanTyp	Bereich	Inhalt
AUR_ARC_LP4_GR_XX_03_005_F_04					

ANLAGE 2: Grundrisse und Lage der Ersatzwohnungen



Fachplanung	Stand	LP	Datum
Freiraumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur	LP4	10.06.2024
Statik	OP Engineers GmbH	LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf	LP3	14.05.2024
Brandschutz	Corall Ingenieure GmbH	LP4	13.06.2024
Wärmeschutz	stannig Bauphysik	LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacobel	LP4	04.04.2024

- KS-Mauerwerk / Stahlbeton
- Leichtbau
- Abhangdecke

Hinweise:
Fensterbühnenhöhen sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür-/Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit der Außenmaße vermaßt.
Türöffnungen in Innenwänden sind von OK Fertigfußboden bis UK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben.
Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
Sämtliche Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumteufen beinhalten 1 cm Putzabzug und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	02.02.2024	Küche WE 2.31; Kennzeichnung Whg aus soz. Erhaltung	SB / JK
V002	28.03.2024	Tiefe Beton 4. OG; Verlegung WE- Tür 1.28	SB / LT
V003	10.06.2024	Nachforderung 10 Brandschutz; Freitreppe Laubengang entfernt; Glasgelenker Laubengang; Ballongröße; Anpassungen Planung	SB / LT
V004	09.08.2024	Lage Ersatzwohnungen	SB



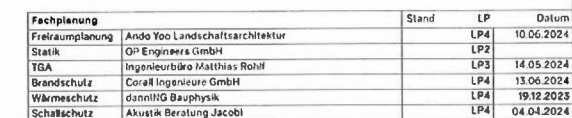
Höhenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahrenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:	Architekt:
	LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbH Lothar Rischhoff Winkler Kloppschplatz 9 22765 Hamburg Tel. 040 / 4355 886-0 mail@lrw-architektur.de www.lrw-architektur.de
Hamburg 14.12.2023	Projektname: Hamburg 13.12.2023

LP4 - Genehmigungsplanung							
Grundriss 4.OG AUR_OG4_Grundriss_20231213_V004							
Datum:	13.12.2023	Maßstab:	1:100	Format (DN/cm):	A1	Gef:	RS/SB/JK
BV	Verfasser	Phase	PlanTyp	Bereich	Inhalt	Planv.	Status
AUR_ARC_LP4_GR_XX_04_006_F_05							

Vorlage: 122ffef-01f8-408e-3cd6-
dc4a9ca59d0d_AUR_Nord_Ansicht_20231213_V002
Anlage zum Bescheid
A-WBZ-100773-2023
vom: 01.08.2024



 KS-Mauerwerk / Stahlbeton
 Leichtbau
 Abhangdecke

Hinweise:
 Fensterbührlängshöhen sind von OK Fariglühboden bis OK Rohbührlängshöhe des jeweiligen Geschosses angegeben.
 Tür-/Fensterbührlängen in der Außenwand sind mit der Außenmaße vermisst.

Türlöffnungen Innenräume sind von OK Fariglühboden bis OK Türbührlängshöhe des jeweiligen Geschosses angegeben.
 Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
 Sämtliche Flächenangaben sind in den Grundrissen und den Raumstempel beinhalten 1 m Putzabzug und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	10.08.2024	Nachforderung 10 Brandschutz: Glasgeländer Laubengang; Attikahöhe	SB / TP
V002	31.07.2024	Glasgeländer Fenster und Änderung Brüstungshöhe Fenster 2 OG bei Haus III	SB / LT



Höhenfestlegung
OK FF EG = $\pm 0,00\text{m}$ = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahrenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:

Architekt:

LRW

Architektur und Stadtplanung PartG mbB
 Looson Rüschoff Winkler
 Klopstockplatz 9
 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@irw-architektur.de
 www.irw-architektur.de

Projektmail: aurel@rw-architektur.de
Stand: 03.11.2023

Abstract: 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855,

LP4 - Genehmigungsplanung

Ansicht Nord
AUR_Nord_Ansicht_20231213_V002

Datum:	Maßstab:	Format (DIN/cm):	Ger:
13.12.2023	1:100	A1	RS/SB/JK

AV	Verfaesser	Phase	Plantyp	Bereich	Inhalt	Plannr.	Status	Index
AUR	ARC	LP4	AN	XX	NO	002	F	03

ANLAGE 2: Ansichten Neubau

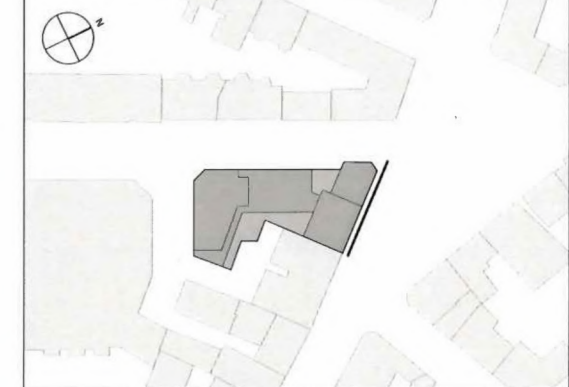
Fachplanung		Stand	LP	Datum
Freiraumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur		LP4	10.06.2024
Statik	OP Engineers GmbH		LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf		LP3	14.05.2024
Brandschutz	Corall Ingenieure GmbH		LP4	13.06.2024
Wärmeschutz	danning Bauphysik		LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacob		LP4	04.04.2024

 KS-Mauerwerk / Stahlbeton
 Leichtbau
 Abhangendecke

Hinweise:
Fensterbrüstungshöhen sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür-/Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit den Außenmaße vermaßt.



Türöffnungen innenwärts sind von OK Fertigfußboden bis UK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben. Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen. Sämtliche Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumstempeln beinhalten 1 cm Putzabzug und stellen die Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	02.02.2024	Nachforderung 1. Eingang Gewerbe 02. Eingang G01	SB / JK
V002	31.07.2024	Geänder. Fenster und Änderung Böschungshöhe Fenster 2.OG bei Haus III	SB / LT



Höhenfestlegung
OK FF EG = $\pm 0,00\text{m}$ = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahrenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

<p>Bauherr:</p> 	<p>Architekt:</p> <p>LRW</p> <p>Architektur und Stadtplanung PartG mbH Loosen Riechhoff Winkel Klosterplatz 9 22765 Hamburg Tel. 040 / 4158 876-0 mail@lrw-architektur.de www.lrw-architektur.de</p>
<p>Standort:</p> 	<p>Projekt-Nr.:</p> <p>09/08_0131_017</p> <p>surel@lrw-architektur.de</p>

LP4 - Genehmigungsplanung

Ansicht Ost
AUR_Ost_Ansicht_20231213_V002

Datum:	Maßstab:	Format (DIN/cm):	Gez:
13.12.2023	1:100	A1	RS/SB/JK

AV	Verlasser	Phase	Plantyp	Bereich	Inhalt	Plannr.	Status	Index
AUR_ARC_LP4_AN_XX_OS_001_F_03								



Vorlage: 723955d2-20ca-4586-bbce-6594084fa5a2_AUR_West_Ansicht_20231213_V002
Anlage zum Bescheid
A-WBZ-100773-2023
vom: 01.08.2024



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung A/WBZ2

ANLAGE 2:
Ansichten Neubau

Fachplanung	Stand	LP	Datum
Freiraumplanung	Ando Yoo Landschaftsarchitektur	LP4	10.06.2024
Statik	OP Engineers GmbH	LP2	
TGA	Ingenieurbüro Matthias Rohlf	LP3	14.05.2024
Brandschutz	CoraW Ingenieure GmbH	LP4	10.06.2024
Wärmeschutz	dannHIG Bauphysik	LP4	19.12.2023
Schallschutz	Akustik Beratung Jacobi	LP4	04.04.2024

- KS-Mauerwerk / Stahlbeton
Leichtbau
Abhangdecke

Hinweise:
Fensterbrüstungshöhen sind von OK Fertigfußboden bis OK Rohbrüstung des jeweiligen Geschosses angegeben.
Tür-/Fensteröffnungen in der Außenwand sind mit den Außenmaßen vermaßt.
Türöffnungen Innenwände sind von OK Fertigfußboden bis UK Türschwelle des jeweiligen Geschosses angegeben.
Die Angaben zum Brandschutz sind nicht explizit dargestellt. Diese sind den Brandschutzplänen zu entnehmen.
Sämtliche Flächenangaben in den Grundrissen und den Raumteufen beinhalten 1 cm Putzabzug und stellen die finale Wohnfläche dar.

Index	Datum	Änderungen	Gez.
V001	28.09.2024	Balkonbreite: Höhe Technik Dach 5 OG Nachforderung 2 und Abblendeung Stadtplanung: Fassadenbegrünung	SB/LT
V002	10.06.2024	Nachforderung 10 Brandschutz: Glasgeländer Laubengang; Balkonröde	SB/TP



Höhenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 27,80 ü.NHN

AURELIE
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 WE
Bahnenfelder Straße - Nöltingstraße 22765 Hamburg

Bauherr:

Architekt:

LRW
Architektur und Stadtplanung PartG mbB
Loosen Röschhoff Winkler
Kloppschplatz 9
22765 Hamburg
Tel. 040 / 4135 886-0
mail@lrw-architektur.de
www.lrw-architektur.de

Projektstart:
Hamburg 13.12.2023

mail@lrw-architektur.de

LP4 - Genehmigungsplanung							
Ansicht West Haus 1 AUR_West_Ansicht_20231213_V002							
Datum:	13.12.2023	Maßstab:	1:100	Format (DIN/cm):	A1	Gez.	RS/SB/JK
UV	Verfasser	Phase	Plantyp	Bereich	Inhalt	Planirr.	Status
AUR_ARC_LP4_AN_H1_WE_003_F_03							



Ansicht West
Ecke Nöltingstraße - Plependerherweg



Ansicht West
Plependerherweg



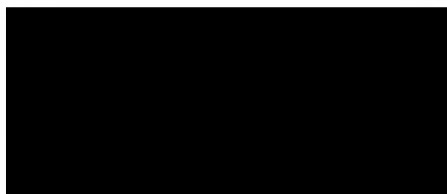
Ansicht Süd
Ecke Plependerherweg - Hof



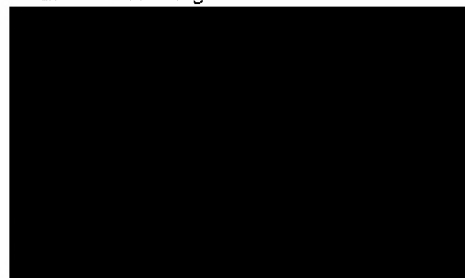
Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - 22758
Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung
A/WBZ 2
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg



GZ.: A-WBZ-100773-2023

Hamburg, 01. August 2024

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug
Eingang 14.12.2023

Grundstück
Belegenheit Bahrenfelder Straße 147, 155 - 157, Nöltingstraße 5
Baublöcke 213-015
Flurstück 266, 3877, 267 in der Gemarkung: Ottensen

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 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.

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.

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service
Zentrum oder beim Sachbearbeiter
Terminvergabe per E-Mail oder
telefonisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Bei den angrenzenden Objekten Bahrenfelder Straße 152,156 (Bäckerei Baasch, konstituierender Teil des Ensemble Bahrenfelder Straße 152-156, Kleine Rainstraße 1) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Begründung

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung erteilt werden kann. Die Planung stellt eine gewisse jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung des o.g. Baudenkmals dar.

Zuständige Dienststelle für die Überwachung:

Behörde für Kultur und Medien
Große Bleichen 30
20354 Hamburg
E-Mail: denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de

2. das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel in der Straße Piependreierweg, Bahrenfelder Straße und Nöltingstraße einzuleiten.

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.

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

- 1 E0102-HSEKANAL-91366737 Mischwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG
- 2 E0102-HSEKANAL-91369693 Regenwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH
- 3 E0102-HSEKANAL-91369691 Mischwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH
- 4 E0102-HSEKANAL-91369687 Regenwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH
- 5 E0102-HSEKANAL-91369689 Regenwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:
AUR_TGA_LP4_GR_XX_LP_009_P_01_Entwässerung vom 24.01.2024 erteilt.

4. Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird erteilt:

- 4.1 Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das Arbeiten im Baum (Straßenbaum).

Begründung

Zur Realisierung der Baumaßnahme erforderlich. Ein Baumpflegeschnitt und die dauerhafte Freihaltung für die „Anleiterbarkeit“ wurde nicht bemängelt oder beantragt. Die Eiche ist erhaltungswürdig, einen Rechtsanspruch auf Baumpflegeschnitt ist nicht gegeben. Anderweitige Anforderungen sind bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan mit den Festsetzungen:	Ottensen 27 MK g zwingend IV Baulinie straßenseitig, Baugrenzen in 13m und weiteren 4-5m Tiefe, hinterer Bereich I Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig Dachneigung von Staffelgeschossen 40-75° Aufenthaltsräume im Staffelgeschoss 2,30m über max. 2/3 ihrer Grundfläche BauNVO 1977
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung "Osterkirchenviertel"
Vorbescheid	Gz.: A/WBZ/4921/2021

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0001** AUR_Abfallentsorgung_231213_V000 [081e074e-33f7-4f20-aeb1-b02add503875_AUR_Abfallentsorgung_231213_V000.pdf]
- **0023** AUR_Staffelgeschossnachweis_Grundriss_20231213_V000 [a0cef45b-bb99-4600-809a-a8042cbc4aad_AUR_Staffelgeschossnachweis_Grundriss_20231213_V000.pdf]
- **0043** AUR_Flurstück_Liegenschaftskarte_20231213_V000 [94ab9c00-7328-4000-9896-9ebb17a4d503_AUR_Flurstück_Liegenschaftskarte_20231213_V000.pdf]
- **0061** AUR_Abweichung_10-HBauO_20231213_V000 [ad61056e-7a79-472d-8110-1589ed4b2dd9_AUR_Abweichung_10-HBauO_20231213_V000.pdf]
- **0062** AUR_Befreiung_Baugrenzen_20231213_V000 [8ca1e67c-88d9-4a2b-826c-87c73c66e63d_AUR_Befreiung_Baugrenzen_20231213_V000.pdf]
- **0063** AUR_Befreiung_Geschossigkeit_20231213_V000 [2058f7b8-fcaa-41ed-b040-820fbf9d91d2_AUR_Befreiung_Geschossigkeit_20231213_V000.pdf]
- **0064** AUR_Befreiung_Technik_20231213_V000 [8f5c1ab8-25e4-4a48-81ab-f863c96f53fa_AUR_Befreiung_Technik_20231213_V000.pdf]
- **0065** AUR_Abweichung_28-2-HBauO_20231213_V000 [5b917b7c-4751-41d3-825d-8661d2f7f866_AUR_Abweichung_28-2-HBauO_20231213_V000.pdf]
- **0066** AUR_Abweichung_29-4-HBauO_20231213_V000 [fa7139f7-893d-4347-b091-8cfc19524578_AUR_Abweichung_29-4-HBauO_20231213_V000.pdf]

- **0067** AUR_Abweichung_31-1-HBauO_20231213_V000 [c03bb7d3-d890-4a0b-bb61-1456d060cc49_AUR_Abweichung_31-1-HBauO_20231213_V000.pdf]
- **0068** AUR_Abweichung_33-1-HBauO_20231213_V000 [b2ec5921-64dc-45a5-baff-7adf6f9c4fe2_AUR_Abweichung_33-1-HBauO_20231213_V000.pdf]
- **0069** AUR_Abweichung_33-3-HBauO_20231213_V000 [b9cada4b-bcde-41bc-8b59-d095d6b5b4f5_AUR_Abweichung_33-3-HBauO_20231213_V000.pdf]
- **0122** AUR_Baubeschreibung_20231213_V001 [eb953bc5-c7e9-4d4b-acc3-b3afc38e2205_AUR_Baubeschreibung_20231213_V001.pdf]
- **0129** AUR_Klimaschutz_Anschreiben_20240202_V000 [906f7871-1754-46a6-8214-831105fff958_AUR_Klimaschutz_Anschreiben_20240202_V000.pdf]
- **0131** AUR_Entwässerung_Lageplan_20231213_V001 [0d5671ae-0452-4ada-a224-e6c38ebd67b3_AUR_Entwässerung_Lageplan_20231213_V001.pdf]
- **0132** AUR_Betriebsbeschreibung_Schankw_20240202_V000 [073d0415-464b-4d09-b911-859ed519101c_AUR_Betriebsbeschreibung_Schankw_20240202_V000.pdf]
- **0137** AUR_Betriebsbeschreibung_Drogerie_20240202_V000 [b8b359bf-9f48-4877-8c92-63a368df7be9_AUR_Betriebsbeschreibung_Drogerie_20240202_V000.pdf]
- **0139** AUR_Stellplatznachweis_20240202_V000 [c6ed8cc6-7853-4aee-8198-e3058f75b8e8_AUR_Stellplatznachweis_20240202_V000.pdf]
- **0177** AUR_Entwässerung_Anschreiben2_20240214_V000 [4f257f4e-40b2-4be0-a3d7-b1db63cf977e_AUR_Entwässerung_Anschreiben2_20240214_V000.pdf]
- **0178** AUR_Immissionsschutz_Anschreiben_20240221_V000 [0ad1e9ce-a626-4236-964a-d7354c66dcf7_AUR_Immissionsschutz_Anschreiben_20240221_V000.pdf]
- **0227** AUR_Folgeeinrichtungen_231213_V001 [a53cb414-7745-4af1-8979-b1a94e718958_AUR_Folgeeinrichtungen_231213_V001.pdf]
- **0254** UR_Entwässerung_Berechnung_Drosselschacht_20240430_V000 [a5ce2147-94bb-48c9-9923-0841b08cee49_AUR_Entwässerung_Berechnung_Drosselschacht_20240430_V000.pdf]
- **0255** AUR_Entwässerung_Berechnung_Einleitbegrenzung_20240430_V000 [e7144611-ceae-4da7-8462-eb781aa00d32_AUR_Entwässerung_Berechnung_Einleitbegrenzung_20240430_V000.pdf]
- **0257** AUR_Entwässerung_Berechnung_Retention_20240430_V000 [e999477d-cb61-4dad-8564-c2d01fbd7044_AUR_Entwässerung_Berechnung_Retention_20240430_V000.pdf]
- **0258** AUR_Entwässerung_Berechnung_Überflutungsnachweis_20240430_V000 [ad7494ad-9748-4f70-aa92-5e6826f4c3de_AUR_Entwässerung_Berechnung_Überflutungsnachweis_20240430_V000.pdf]
- **0260** AUR_Entwässerung_Rigole_20240430_V000 [a8e66811-a5e7-4c64-99d6-85bdf6caf8bb_AUR_Entwässerung_Rigole_20240430_V000.pdf]

- **0261** AUR_Entwässerung_Schema_RW_20231213_V001 [ea75e659-d1fe-4b9d-85bf-6b72a9d648ed_AUR_Entwässerung_Schema_RW_20231213_V001.pdf]
- **0262** AUR_Entwässerung_Stellungnahme_Balkon_20240430_V000 [48e7be38-1cd3-4fbd-bfed-a467d4f54950_AUR_Entwässerung_Stellungnahme_Balkon_20240430_V000.pdf]
- **0266** AUR_Entwaesserung_Notentwaesserung_20240430_V000 [33033027-5c86-48fe-9af3-e58592c704b1_AUR_Entwaesserung_Notentwaesserung_20240430_V000.pdf]
- **0278** AUR_Anlieferung_Lageplan1_20240523_V000 [22559051-6083-4356-86cd-40eae2319d73_AUR_Anlieferung_Lageplan1_20240523_V000.pdf]
- **0293** AUR_Ost_Hof_Ansicht_20231213_V001 [e793ea19-be8a-4353-a627-86392f7356a5_AUR_Ost_Hof_Ansicht_20231213_V001.pdf]
- **0294** AUR_West_Ansicht_20231213_V002 [723955d2-20ca-4586-bbce-6594084fa5a2_AUR_West_Ansicht_20231213_V002.pdf]
- **0295** AUR_West_Hof_Ansicht_20231213_V001 [47b5e22b-ccd7-47c6-bb26-7f314043682d_AUR_West_Hof_Ansicht_20231213_V001.pdf]
- **0296** AUR_Berechnung_Wohnflaechen_20231213_V002 [f6a9ecd7-f98b-40a7-b4cd-0c9cfdb0eba2_AUR_Berechnung_Wohnflächen_20231213_V002.pdf]
- **0297** AUR_BS-EG_Grundriss_20231213_V001 [a1319c3c-eb70-4659-a1a0-183b42015dfd_AUR_BS-EG_Grundriss_20231213_V001.pdf]
- **0304** AUR_BS-OG5_Grundriss_20231213_V001 [baa26d93-ec71-4430-b746-8513b3e9bb32_AUR_BS-OG5_Grundriss_20231213_V001.pdf]
- **0305** AUR_BS-UG-1_Grundriss_20231213_V001 [c366cb8b-aa36-4740-979c-4d3f3c41559c_AUR_BS-UG-1_Grundriss_20231213_V001.pdf]
- **0306** AUR_Dachaufsicht_Grundriss_20231213_V003 [958a7744-c211-4f8a-a9c0-13f647e0fe36_AUR_Dachaufsicht_Grundriss_20231213_V003.pdf]
- **0310** AUR_OG3_Grundriss_20231213_V002 [2662a8bc-fdf1-44c9-9f02-ba757809a597_AUR_OG3_Grundriss_20231213_V002.pdf]
- **0311** AUR_OG4_Grundriss_20231213_V003 [67204eb4-1d89-41a7-9468-c6f71384a4ed_AUR_OG4_Grundriss_20231213_V003.pdf]
- **0312** AUR_OG5_Grundriss_20231213_V001 [64945f5f-9e24-40f2-89f6-ceab80762391_AUR_OG5_Grundriss_20231213_V001.pdf]
- **0313** AUR_UG_Grundriss_20231213_V003 [0029798c-5916-45da-84e9-2fdcf55e298b_AUR_UG_Grundriss_20231213_V003.pdf]
- **0314** AUR_Baugrenzen_Lageplan_20231213_V001 [be8c7a1f-9d7a-45b3-9329-c8d8484395a8_AUR_Baugrenzen_Lageplan_20231213_V001.pdf]
- **0315** AUR_Abstandsflaechen_Lageplan_20231213_V001 [c59a4d44-759a-4bf0-ae31-386f099fa42b_AUR_Abstandsflächen_Lageplan_20231213_V001.pdf]

- **0316** AUR_A-A_Schnitt_20231213_V002 [e4aab7fa-6572-4ba0-bdb7-0a171794a3e4_AUR_A-A_Schnitt_20231213_V002.pdf]
- **0317** AUR_B-B_Schnitt_20231213_V001 [9e19ea6b-a60b-4a49-bf3e-b463a342c7d7_AUR_B-B_Schnitt_20231213_V001.pdf]
- **0318** AUR_C-C_Schnitt_20231213_V001 [1d289f6f-ed15-4460-aa90-666f98424ff5_AUR_C-C_Schnitt_20231213_V001.pdf]
- **0320** AUR_Freiflaechen_Baubeschreibung_20231213_V003 [9ab6fb2d-1a0f-48ba-9411-7727c6fb0972_AUR_Freiflächen_Baubeschreibung_20231213_V003.pdf]
- **0324** Befreiung 2 Geschossigkeit Nöltingstraße [a7b5d75b-3fe6-49fc-9923-df6ff1c1fc93_AUR_Befreiung_Geschossigkeit2_20240613_V000.pdf]
- **0335** AUR_Entwaesserung_Berechnung_Regenwasserflächen_20240430_V001 [583535ad-f8d9-4c7f-a96e-a4d5947dbf59_AUR_Entwässerung_Berechnung_Regenwasserflächen_20240430_V001.pdf]
- **0336** AUR_Entwaesserung_Drosselschacht_20240626_V000 [ead50e30-e02d-4f6f-84d8-a499580d9370_AUR_Entwässerung_Drosselschacht_20240626_V000.pdf]
- **0337** AUR_Entwaesserung_Lageplan_20231213_V003 [89c093b2-05c1-443c-a6ed-a0eba3e59778_AUR_Entwässerung_Lageplan_20231213_V003.pdf]
- **0339** AUR_Entwaesserung_Stellungnahme_Gehweg_20240626_V000 [7221719c-b098-4ef2-9d7d-05ca77faa803_AUR_Entwässerung_Stellungnahme_Gehweg_20240626_V000.pdf]
- **0340** AUR_Entwaesserung_Stellungnahme_Lichtsacht_20240430_V001 [7729400b-d811-469a-b679-75822eef5467_AUR_Entwässerung_Stellungnahme_Lichtsacht_20240430_V001.pdf]
- **0346** AUR_EG_Grundriss_20231213_V006 [49edd41f-30eb-42c2-8e68-379a4f2b471e_AUR_EG_Grundriss_20231213_V006.pdf]
- **0372** AUR_Entwaesserung_Erlaeuterungsbericht_20231213_V001 [0e3ed1d0-8bd6-418a-9290-ce0c2e5a681c_AUR_Entwässerung_Erläuterungsbericht_20231213_V001.pdf]
- **0374** AUR_BPY_Schallimmissionsprognose_20240405_V001 [fad345db-9970-4377-be1d-c5f2ef0f066b_AUR_BPY_Schallimmissionsprognose_20240405_V001.pdf]
- **0376** AUR_Stellungnahme_Anlieferung_20240701_V001 [5a7ba5a5-a81e-4c08-b6f8-fe1b51ae7b1d_AUR_Stellungnahme_Anlieferung_20240701_V001.pdf]
- **0378** AUR_Freiflächen_Fassadengrün_20240306_V003 [fa7ff403-1908-4471-b68e-ff68a327ed60_AUR_Freiflächen_Fassadengrün_20240306_V003.pdf]
- **0379** AUR_Freiflächen_Lageplan1_20231213_V005 [7be1095a-bac5-42f9-9661-ba2ed5951f72_AUR_Freiflächen_Lageplan1_20231213_V005.pdf]
- **0380** AUR_Freiflächen_Lageplan2_20231213_V004 [e1814472-9900-44ea-9eef-b7aa10163f39_AUR_Freiflächen_Lageplan2_20231213_V004.pdf]
- **0401** AUR_BS_OG1_Grundriss_20231213_V002 [aa40461c-021b-4ea6-8cfc-f4bcc748166b_AUR_BS_OG1_Grundriss_20231213_V002.pdf]

- **0402** AUR_BS_OG2_Grundriss_20231213_V002 [0b831e80-da14-4e4d-bf80-41af72ec128c_AUR_BS_OG2_Grundriss_20231213_V002.pdf]
- **0403** AUR_BS_OG3_Grundriss_20231213_V002 [02781fb4-99f0-4025-ae14-c0a5b1ce5d1e_AUR_BS_OG3_Grundriss_20231213_V002.pdf]
- **0404** AUR_BS_OG4_Grundriss_20231213_V002 [0450161e-8dd7-4d19-8462-908106018ed0_AUR_BS_OG4_Grundriss_20231213_V002.pdf]
- **0413** AUR_Ost_Ansicht_20231213_V002 [0d3a0e7b-5999-47b8-b206-b855d5a3f7e9_AUR_Ost_Ansicht_20231213_V002.pdf]
- **0414** AUR_Nord_Ansicht_20231213_V002 [122ffeef-01f6-408e-9cd6-dc4a9ca59d0d_AUR_Nord_Ansicht_20231213_V002.pdf]
- **0415** AUR_BS_Nachweis_20231213_V003 [8655ef6d-74ae-483e-b85c8496c91be8a8_AUR_BS_Nachweis_20231213_V003.pdf]
- **0416** AUR_BS_Zeichnerischer_Nachweis_Rettungsfenster_20231213_V001 [499c516e-846f-421c-8dd1-9ff795cea662_AUR_BS_Zeichnerischer_Nachweis_Rettungsfenster_20231213_V001.pdf]
- **0417** AUR_BS_Detail_Rettungsfenster_20231213_V001 [0778bd98-27b5-4eca-a640-7ee5d8e77231_AUR_BS_Detail_Rettungsfenster_20231213_V001.pdf]
- **0418** AUR_BS-LP_Grundriss_20231213_V003 [4aa4f392-16aa-4e21-a9bf-e5c0b3b96923_AUR_BS-LP_Grundriss_20231213_V003.pdf]
- **0419** AUR_OG1_Grundriss_20231213_V003 [8cf8724a-ecdf-4076-be3e-e77a29fa1af4_AUR_OG1_Grundriss_20231213_V003.pdf]
- **0420** AUR_OG2_Grundriss_20231213_V004 [a9badbaf-2c20-401c-bad7-d04830c8e8d9_AUR_OG2_Grundriss_20231213_V004.pdf]
- **0421** AUR_EG_Grundriss-Rotgelb_20240202_V001 [8a2777ac-d60a-4b40-bb35-2845984bfe72_AUR_EG_Grundriss-Rotgelb_20240202_V001.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

5. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 5.1 für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 11.00 m im Bereich der hinteren Bebauung bezogen auf die hintere Baugrenze für den ausgewiesenen 4-geschossigen Bereich und um bis zu 8.30m bezogen auf die hintere Baugrenze für den 1-geschossigen Bereich (§ 23 BauNVO)

Bedingung

Die Befreiung wird erteilt. Sie ist weiterhin städtebaulich vertretbar mit den nachfolgenden Anpassungen gemäß Stellungnahme von der Stadtplanung:
Auf Haus 1 (Ecke Piependreierweg, Nöltingstraße) wird zur Herstellung der PV - Anlage auf die Ausführung eines intensiven Gründaches verzichtet zugunsten eines extensiven Gründaches mit Mindestsubstrataufbau von 15cm (wie in den

Unterlagen dargestellt), abhängig von den Anforderungen zur Regenrückhaltung mindestens jedoch 8cm Substrataufbau in Kombination mit einer Retention. Die leichte Vergrößerung der Fläche für die Dachaufbauten wird mitgetragen unter der Bedingung, dass es nur bei den beantragten Anlagen (incl. deren Höhe von max. 2,70m) bleibt.

Die intensive Begrünung auf dem Gebäudeteil Haus 2 an der Nöltingstraße bleibt weiterhin herzustellen. Die intensiv begrünten Flächen können als Kinderspiel und Freizeitflächen genutzt werden.

Entsprechend Absprache sind mindestens 70% der gesamten Dachfläche (Haus 2) intensiv zu begrünen und mit Anhögelungen zu versehen. Hierzu wurden qualifizierte Freiflächenpläne zu den Dachflächen eingereicht und abgestimmt. Ebenso wurde die Fassadenbegrünung mit qualifiziertem Pflanzplan und Bewässerungskonzept abgestimmt.

-Ergänzend wird auf Grundlage der bestehenden Planung um Eingrünung der Müllanlagen auf dem Grundstück gebeten.

Die Bedingungen aus dem Vorbescheid bleiben bis auf diese Änderungen ansonsten erhalten.

- 5.2 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss im ausgewiesenen 1-geschossigen Bereich im Piependreierweg (§ 18 BauNVO)

Bedingung

Sie ist städtebaulich vertretbar unter der Bedingung zu den Dachaufbauten aus Punkt 5.1.

- 5.3 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss für die Neuplanung des mittleren Gebäudeteils an der Nöltingstraße (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Verlegung der Loggien und die dadurch geänderte Kubatur wurde abgestimmt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt.

- 5.4 für das Unterschreiten der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse im Übergangsbereich des Eckgebäudes "Aurel" und der direkt angrenzenden Neubauplanung in der Nöltingstraße auf einer Breite von ca. 8.00m (§ 18 BauNVO)

Begründung

Aus technischen Gründen ist statt des Erhalts ein Abriss und in der Grundfläche geringfügig angepasster Neubau geplant zum Erhalt der stadträumlichen Wirkung und Nutzung.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt.

Bedingung

Eine Abstimmung der Fassade mit der Stadtplanung ist durch Bemusterung (Materialität und Farbigkeit) erforderlich.

6. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 6.1 für die Herstellung von Öffnungen in der feuerbeständigen Decke innerhalb derselben Nutzungseinheit in mehr als zwei Geschossen (§ 29 (4) HBauO); diese Deckenöffnung entstehen im nordwestlichen Gebäudeteil zwischen dem 1., 2. und 3. Obergeschoss als offene Verbindung von zwei dreigeschossigen Maisonettewohnungen

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da aufgrund der kleinteiligen Unterteilung der Nutzeneinheiten, die jeweils nicht größer als 125m² sind, keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Das Schutzziel im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung zu sein, wird eingehalten.

Die Wohnungen entsprechen bezogen auf das 1. und 2. OG den Vorgaben der brandschutztechnischen Auslegungen (BPD 2023-2).

Die Fläche der Wohnungen von max. 125 m² BGF bleibt deutlich unter dem bauordnungsrechtlichen Grenzwert von 200 m² BGF. Die Fläche der Abstellräume im 3. OG ist mit 8,5 m² NF und 1,6 m² NF als gering einzustufen. Gemäß Brandschutznachweis sind zudem im 3. OG keine Aufenthaltsräume geplant. Aufgrund der doch geringen nutzbaren Fläche unterhalb von Dachschrägen wird auch eine ggf. widerrechtliche Nutzung als Aufenthaltsraum als unwahrscheinlich eingestuft. Allerdings müsste für das 3. OG auch als Nicht- Aufenthaltsraum zumindest ein unabhängiger Rettungsweg nachgewiesen werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der einzige Rettungsweg über die interne Treppe führt.

Im 2. OG ist auch kein Ausgang in einen Treppenraum oder einen notwendigen Flur erreichbar, sondern lediglich eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (anleitetbares Fenster) vorhanden. Insoweit müssen für die Selbstrettung beide interne Treppen begangen werden, um im 1. OG in einen geschützteren Bereich flüchten zu können.

Der Früherkennung und Alarmierung anwesender Personen kommt insoweit eine hohe Priorität zu.

Der Einbau funkverbundener Rauchwarnmelder wird in diesem Kontext als geeignetes Mittel zur Kompensation der bauordnungsrechtlichen Abweichungen erachtet. Dabei ist auch die Abstellfläche im 3. OG mit zu überwachen.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass in den Nutzungseinheiten funkverbundene Rauchwarnmelder eingebaut werden damit die anwesenden Personen frühzeitig alarmiert werden können. Dabei ist auch die Abstellfläche im 3. OG mit zu überwachen. Unter diesen Bedingungen bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.2 für den Verzicht der inneren Brandwand, obwohl das Gebäude mehr als 40m Ausdehnung aufweist (§ 28 (2) HBauO) : das Gebäude weist eine max. Ausdehnung von ca. 50.4m x 27.25m bei einer max. Brandabschnittsgröße im Erdgeschoss von ca. 945m² auf

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, die max. zulässige Ausdehnung des Gebäudes von 1.600m² wird nicht überschritten. Das Gebäude ist gut erreichbar somit im Brandfall durch die Feuerwehr gut beherrschbar.
Das Schutzziel ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude zu verhindern, wird eingehalten.

- 6.3 für die Herstellung des Rettungsweges aus der kellergeschossigen Teilnutzungseinheit 2 der Schankwirtschaft über die erdgeschossige Teilnutzungseinheit 1 mit einer Gesamtgröße von ca. 240m² ohne eigenen Treppenraum (§ 31(1) HBauO i.V.m. §33 (Abs. 1 Satz 3 Nr.2))

Bedingungen

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass nur ein Nutzer über beide Nutzungseinheiten verfügen darf sowie unter der Bedingung, dass die Nutzungseinheit "Schankwirtschaft" flächendeckend mit funkvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet wird.
Der Rettungsweg muss hindernisfrei und ohne die Nutzung von Hilfsmitteln (Schlüsselkästen u. ä.) für die angeschlossenen NE zu nutzen sein.

- 6.4 für den Verzicht auf den eigenen Treppenraum der notwendigen Treppe innerhalb zweier dreigeschossiger Maisonettewohnungen mit einer max. Wohnungsgröße von ca. 125m² BGF (§ 33 (1) HBauO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass in den Nutzungseinheiten funkvernetzte Rauchwarnmelder eingebaut werden, damit die anwesenden Personen frühzeitig alarmiert werden können. Dabei ist auch die Abstellfläche im 3. OG mit zu überwachen. Unter dieser Bedingung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.5 für den Verzicht eines durchgängigen notwendigen Treppenraums mit keinem unmittelbaren Ausgang ins Freie (§ 33 (1) HBauO, § 33 (3) HBauO): der nördliche notw. Treppenraum weist keinen direkten Ausgang ins Freie mit direkter Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche auf, da er auf der Dachfläche des 1. Obergeschosses, die die Haupteingangsebene der Wohnbebauung darstellt, endet.

Bedingungen

Die Abweichung wird unter nachfolgenden Bedingungen erteilt:

- Der einzige durchgehende Treppenraum im Westen des Gebäudes muss von jeder Nutzungseinheit innerhalb von 35 Metern (die beiden Maisonettewohnungen im 1. bis 3. OG, bleiben außer Betracht, da ein weiterer RW durch Anleiterung vorhanden sei) erreicht werden können, wobei geringfügige Überschreitungen toleriert werden könnten.
- Die Türen im ersten Obergeschoss entlang des Rettungswegs zur Außentreppe müssen dicht und selbstschließend ausgeführt werden. Das seitliche Glaselement ist in G30-Qualität ausgeführt werden. Diese Maßnahme ist vertretbar, da der Rettungsweg nicht direkt entlang der Außenwand verläuft.
- Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Rettungsweglänge (37 Meter statt der vorgesehenen 35 Meter) und der unkonventionellen Rettungswegführung sollte ab dem zweiten Obergeschoss die Breite der Laubengänge mindestens 1.5 Meter betragen. Die Außenbrüstung der Gänge ist geschlossen und aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.
- Die Freiflächenplanung ist diesem Bereich so gestalten, dass die Rettungswegführung nicht beeinträchtigt wird. Durch entsprechende Pflege der

Pflanzen ist dies dauerhaft zu gewährleisten.

- Es ist sicherzustellen, dass die Zuwegung zur Außentreppe sowie die Außentreppe auch bei Regen, Schnee oder Hitze jederzeit sicher begehbar ist. Die Rettungswegsituation wird räumlich auf der Dachfläche entzerrt, so dass Gefahren erkannt und ihnen ausgewichen werden kann.

Brandschutztechnische Bedenken können hinsichtlich der Anordnung von „Freisitzen“ in diesem Bereich (also nur im 1.OG) zurückgestellt werden. Die Situation gleicht eher einem Innenhof, was zu einer räumlichen Entzerrung zwischen Rettungsweg und Freisitz zur Folge hat und zum anderen der Freisitz selbst räumlich eindeutiger gefasst wird. Eine kritische Verrauchung oder anderweitige problematische Beeinträchtigung des Rettungsweges ist in diesem Bereich daher nicht zu erwarten.

6.6 für den Verzicht der Herstellung von Kinderspielflächen für die insgesamt 12 1-Personenwohnungen (§ 10 HBauO)

7. Ermessensentscheidung nach § 23 (5) BauNVO

7.1 für die geringfügige Überschreitung der Balkone um ca. bis zu 1.10m der Baugrenze im Eckbereich Piependreierweg/Nöltingstrasse (§ 2 Punkt 5 Gesetz über den B-Plan Ottensen 27)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

8.1 Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

8.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abwassereinleitungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gaststättenrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - grünanlagenrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - straßenverkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
Anlage- Ihre nächsten Schritte zu einem Sielanschluss
Anlage - Kostenannahme für die Herstellung des von Ihnen beantragten Sielanschlusses

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Auflagen

9. Rechtzeitig vor Beauftragung ist mit dem Oberbaudirektor eine Fassadenbemusterung vor Ort durchzuführen.
10. Die extensive Dachbegrünung ist mit einem durchwurzelbaren Substrat von mindestens 15 cm Dicke herzustellen.
11. Bei der Versetzung der Straßenlaterne im Piependreierweg gem. Punkt 131 des Bescheids sind die Anleiterpunkte (Balkone) für die Sicherung des 2. Rettungsweges zu berücksichtigen. Die Straßenmöblierung darf die Feuerwehrflächen nicht beeinträchtigen. Es wird davon ausgegangen, dass die beidseitig vorhandenen Park- und Halteverbotsschilder im Piependreierweg uneingeschränkt bestehen bleiben.
12. Balkone 4.OG zum Piependreierweg: Die Balkone dürfen incl. Balkongeländer max. 1.50m vor die Fassade hervortreten.
13. Rettungsfenster über der Schankwirtschaft, Vorlagen Nr. 0417 , AUR_BS_Detail_Rettungsfenster_20231213_V001: Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Flügelschraube jederzeit ohne Werkzeuge durch die Feuerwehr offenbar ist und das Fenster – in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwache – entsprechend als Rettungsweg gekennzeichnet wird.
14. Laut Planung wird die Fassadenbegrünung im Erdgeschoss im Piependreierweg in regelmäßigen Abständen unterbrochen. Dadurch wird die Brandweiterleitung entsprechend unterbrochen. Dies ist durch ein Wartungs- und Pflegekonzept sicherzustellen.
15. Der Sockel/ Beet für die Bepflanzung im Piependreierweg ist aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.

Nutzungsbeginn

Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:

16. Nachweis der festgelegten Qualifikation des Einweisers gem. Punkt 121 des Bescheids. Dieser Nachweis muss jährlich wiederholt der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Die Nichteinhaltung dieser Vorgabe stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.
17. die geänderte Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der beiden Stellplätze für das Grundstück Am Born 13-17, Erdmannstraße 1-7 mit Bezug zum Gz. A/BA3/819/84 (§ 48 Abs. 1 HBauO).

Nutzungsbedingte Anforderungen

18. Eine Aussengastronomie wurde weder beantragt, noch genehmigt. Bei einer evt. Beantragung ist die geplanten Aufstellfläche für die Steckleiter in diesem Aussenbereich vor der Schankwirtschaft gem. Vorlage Nr. 418 (Brandschutz Lageplan) mit zu berücksichtigen.

Folgeeinrichtungen

Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

19. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 93 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

20. Wohnungen: (gem. BPD Mobilität 1.2 MFH)
- | | |
|--|------------------------------------|
| 1 Stellplatz für WE < als 50m ² | 12 WE x 1 Stp. = 12 STP |
| 2 Stellplätze für WE < als 75m ² | 11 WE x 2 Stp. = 22 STP |
| 3 Stellplätze für WE < als 100m ² | 6 WE x 3 Stp. = 18 STP |
| 4 Stellplätze für WE < als 125m ² | 3 WE x 4 Stp. = 12 STP |
| 5 Stellplätze für WE > als 125m ² | 2 WE x 5 Stp. = 10 STP |
| | <u>Wohnen gesamt 74 STP</u> |

davon Besucher 10% ergeben 7 STP

G01 Drogerie: (gem. BPD Mobilität 3.1.1 Läden)

1 Stellplätze/ 50qm VKNF	650 qm/ 50qm = 13 STP
	<u>G01 gesamt 13 STP</u>

davon Besucher 90% ergeben 12 STP

G02 Schankwirtschaft (gem. BPD Mobilität 6.1 Gaststätten)

gefordert 1 Stellplätze/ 10 Sitzplätze	60 / 10 = 6 STP
	<u>G02 gesamt 6 STP</u>

davon Besucher 75% ergeben 5 STP

geforderte Fahrradstellplätze gesamt 93 STP

davon für Besucher gesamt 24 STP

21. Für den Besucherverkehr sind 24 Fahrradplätze zu kennzeichnen.
22. Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.
23. Es sind 93 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in den Vorlagen Nr. 313 +379 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

24. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 11 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Wohnungen: gefordert 0 Stellplätze/ WE	
(gem. BPD Mobilität 1.2 MFH)	34 WE x 0 Stellplätze
	0 STP
G01 Drogerie: gefordert 1 Stellplätze/ 50qm VKNF	

(gem. BPD Mobilität 3.1.1 Läden) G02 Schankwirtschaft gefordert 1 Stellplätze/ 10 Sitzplätze	650 qm/ 50qm	13 STP
(gem. BPD Mobilität 6.1 Gaststätten)	60 / 10	6 STP

gesamt 19 STP

Reduzierung um 40./ durch Lagegunst
(gem. BPD Nr. 7.1, .)

19x 40% ergeben 8 STP
=> 19 STP- 8 STP

geforderte KFZ-Stellplätze gesamt 11 STP

25. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist insgesamt ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 66.000,00 Euro für 11 notwendige Stellplätze an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO).

Die Kontonummer und das Kassenzeichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

66.000 Euro für 11 Stellplätze à 6.000 Euro (nach § 49 HBauO Abs. 2 Nr. 2)

Hinweise

26. Stellen, an denen die Feuerwehr mit Rettungsgeräten tätig werden soll, können nur dann als Rettungswege anerkannt werden, wenn der Rettungseinsatz nach Eintreffen der Feuerwehr ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand und ohne wesentliche Hindernisse innerhalb von kurzer Zeit möglich ist. Eine Behinderung durch Bewuchs, Zaunanlagen, Mauern, Mauervorsprünge, Vordächer oder Pkw-Stellplätze ist auszuschließen.
27. Bei Verwendung tragbarer Leitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges müssen die Standflächen zugänglich und zum Anleitern geeignet sein. Dies ist in der Regel der Fall, wenn eine Neigung von 5 v.H. entlang der Wand nicht überschritten und sie ausreichend tragfähig und hindernisfrei ist. Eine Rasenfläche o. ä. wird aus Sicht der Feuerwehr als ausreichend tragfähig angesehen. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über tragbare Leitern ist aus hiesiger Sicht eine Fläche zum Aufbau einer Steckleiter von mindestens 10 m x 2 m rechtwinklig zur Außenwand oder eine Fläche von 3 m x 3 m erforderlich. Soll ein Balkon/Vorbau angeleitet werden, so beginnt die Stellfläche für die tragbare Leiter lotrecht unter der Brüstung.
28. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite
<https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html>
oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502>
elektronisch ein.
29. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).

30. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
<https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

31. Für den Neubau des Mehrfamilienhauses ist keine Genehmigung nach § 173 Absatz 1 BauGB erforderlich.

Die Belegenheit liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Osterkirchenviertel gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 10. August 2013 rechtswirksam in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 32, S. 348, 349). Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Osterkirchenviertel aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner*innen sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

32. Es wird darauf hingewiesen, dass für den **Abbruch der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück eine Genehmigung nach § 173 Absatz 1 BauGB erforderlich ist und eine solche Genehmigung nur erteilt werden kann, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerungsstruktur zu befürchten sind.**

Ein Abbruch der vorhandenen Bebauung kann in Betracht gezogen werden, wenn für die zurückzubauenden Wohnungen Ersatzwohnungen zu vergleichbaren Mietpreisen geschaffen werden sollen. Hierzu ist die Eigentümerin bereit und möchte 18 Wohnungen im 2. Förderweg der IFB errichten.

Die Errichtung und Vermietung dieser Ersatzwohnungen soll in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gesichert werden. Der Vertrag wurde noch nicht unterzeichnet, sondern befindet sich noch in der Endabstimmung. Auch die Grundrisse der geplanten Ersatzwohnungen werden als Bestandteil in den Vertrag aufgenommen.

Sollten sich zu den Grundrissen der geplanten Ersatzwohnungen durch die Vertragsverhandlungen noch Änderungen geben, kann dies dazu führen, dass nach einer Genehmigung des Neubaus ein Änderungsantrag gestellt werden müsste.

Anlage zum Bescheid

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
- Technischer Umweltschutz –
Umweltschutz@Altona.Hamburg.De

Vorschriften:

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Vorschriften der §§ 22 - 25 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) über nicht genehmigungsbedürftige Anlagen
- die Vorschriften der aufgrund von § 23 erlassenen Rechtsverordnungen

AUFLAGEN

33. Allgemein:

Der o.a. Betrieb einschl. aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft weder durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen gefährdet, erheblich beeinträchtigt oder erheblich belästigt werden.

34. Luft:

Abluft ist über Dach in den freien Luftstrom abzuleiten (gilt nicht für Raumluft). Eine Küchenabluftanlage ist nicht geplant. Die Zubereitung von Speisen ist somit nicht gestattet.

35. Lärm:

Die gesamte Anlage ist so zu betreiben, dass durch den Lärmbeitrag der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.98 nicht überschritten werden.

Außenlärm:

Auf dem im Bebauungsplan Ottensen 27 als Kerngebiet ausgewiesenen Grundstück sind die Emissionen so zu beschränken, dass gem. TA-Lärm Pkt. 6.1 d folgende Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:

tags 60 dB(A), in der Zeit von 6.⁰⁰ - 22.⁰⁰ Uhr,
nachts 45 dB(A), in der Zeit von 22.⁰⁰ - 6.⁰⁰ Uhr.

Auf den angrenzenden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücken sind die Emissionen so zu beschränken, dass gem. TA-Lärm Pkt. 6.1 e folgende Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:

tags 55 dB(A), in der Zeit von 6.⁰⁰ - 22.⁰⁰ Uhr,
nachts 40 dB(A), in der Zeit von 22.⁰⁰ - 6.⁰⁰ Uhr.

Die in der TA-Lärm vorgegebenen Ruhezeitenregelungen sind zu beachten.

Bei direkt angrenzenden betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen:

Für die Beurteilung der Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden ist die TA-Lärm Pkt. 6.2 heranzuziehen. Unabhängig von der Gebietsausweisung gelten folgende Richtwerte:

tags 35 dB(A), in der Zeit von 6.ºº - 22.ºº Uhr,
nachts 25 dB(A), in der Zeit von 22.ºº - 6.ºº Uhr.

Der Schallimmissionsprognose der Akustik Beratung Jacobi vom 09.07.2024 zufolge werden unter den folgenden Auflagen die Immissionsrichtwerte voraussichtlich eingehalten.

Drogeriemarkt:

Die Öffnungszeiten lauten werktags von 6:00 - 21:00 Uhr. Fenster und Türen sind bei lärmintensiven Tätigkeiten ständig geschlossen zu halten. Die Anlieferzone für den Drogeriemarkt befindet sich auf dem Hof. Diese darf einmal pro Werktag mit einem 3-Achs-LKW bis 24 t angefahren werden und über max. 14 Paletten verfügen, die mit einem Hubwagen zu entladen sind. Die Anlieferfahrzeuge verfügen laut Prognose über keine eigene Kühlung (der Betrieb einer Kühlung ist somit unzulässig). Die Anlieferung darf ausschließlich in der Tageszeit von 7:00 - 20:00 Uhr erfolgen. Sämtliche Müllsammelbehälter werden am Piependreierweg höchstens 1 mal an Werktagen und max. 1 Behälter in der Zeit zwischen 6:00 - 22:00 Uhr entleert. Altglas fällt nicht an. Altpapier wird über die Anlieferfahrzeuge entsorgt. Für die VRV-Anlage des Drogeriemarktes ist eine Lärmschutzwand / Einhausung mit einer Höhe von 2,7 m über Oberkante Dach vorgesehen. Diese muss, wie geplant, eingebaut werden.

Gastronomie / Bar:

Die Öffnungszeiten der Bar lauten täglich von 12:00 – 2:00 Uhr. Eine Beschallung der Betriebsräume ist nicht angegeben bzw. geplant, Beschallung ist daher nur in Hintergrundlautstärke (bis max. 65 dB(A)) zulässig. Soll in den Betriebsräumen lautere Musik als in „Hintergrundlautstärke“ gespielt werden, ist über einen schalltechnischen Nachweis nach TA-Lärm der zulässige Innenraumpegel zu bestimmen und die Musikanlage über einen Schallpegelbegrenzer (Limiter) entsprechend einzuregeln. Das Gutachten und der Bericht über die Einregelung der Anlage ist dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz – zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch das Fachamt darf die Musikanlage lauter als in Hintergrundlautstärke gespielt werden. Fenster und Türen sind bei lärmintensiven Tätigkeiten ständig geschlossen zu halten. Die Anlieferzone für die Bar befindet sich in der Bahrenfelder Straße. Diese darf max. 3 mal pro Woche durch einen 7,5 to LKW angefahren werden und mit bis zu 2 Paletten Pfandgetränke, 3 50 l Fässer Bier und 1 Palette Spirituosen über die fahrzeugeigene Ladebordwand mit Hilfe von Hubwagen entladen werden. Die Anlieferfahrzeuge verfügen laut Prognose über keine eigene Kühlung (der Betrieb einer Kühlung ist somit unzulässig). Die Anlieferung darf ausschließlich in der Tageszeit von 12:00 - 18:00 Uhr erfolgen. Sämtliche Müllsammelbehälter (jeweils 1 240 l Behälter für Glas, 240 l Behälter für Pappe und 1100 l Behälter für Restmüll) werden am Piependreierweg höchstens 1 mal an Werktagen und max. 1 Behälter in der Zeit zwischen 6:00 - 22:00 Uhr entleert.

Wärmepumpen:

Der max. Schallleistungspegel der Wärmepumpe beträgt $LW = 72,8 \text{ dB(A)}$.

DIN 4109:

Die in der Immissionsprognose definierten Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung zwischen „besonders lauten“ und schutzbedürftigen Räumen sind umzusetzen.

Beschwerden:

Bei berechtigten Anwohnerbeschwerden ist durch ein schalltechnisches Gutachten von einer nach § 29 b BImSchG benannten Stelle der Nachweis über die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte zu erbringen. Als Messpunkte werden die zwei am nächsten gelegenen Immissionsorte festgelegt. Dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz - ist Gelegenheit zu geben, an der Messung teilzunehmen. Die Kosten trägt der Betreiber der Anlage.

36. Licht:

Die Vorgaben der Licht-Richtlinie sind zu beachten und umzusetzen. Die Nachbarschaft ist vor Raumerhellung und Blendung zu schützen. Bei Anwohnerbeschwerden ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Licht-Richtlinie eingehalten werden. Die Kosten für den Nachweis trägt der Betreiber.

37. Abfall:

Für die nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht überwachungspflichtigen Abfälle gilt:

Die Anlagen sind so zu betreiben, dass die Entstehung von Abfällen nach Möglichkeit vermieden wird und die beim Betrieb der Anlagen unvermeidbar entstehenden Reststoffe ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder - soweit dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich vertretbar ist - als Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden. (§ 22 BImSchG i. V. m. KrWG)

Anlage zum Bescheid

ABFALLRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Stadtreinigung Hamburg
Technik Bau

Bullerdeich 19
20537 Hamburg
Tel.Nr.: 040 2576-
E-Mail: Baugenehmigungsverfahren@stadtreinigung.hamburg

Auflagen

38. Anschluß- und Benutzungspflicht:
Es besteht Anschluß- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) Hamburgischen Abfallwirtschaftsgesetzes, HmbAbfG in Verbindung mit § 13 KrW-/AbfG) für das Grundstück.
39. Standplätze:
Gemäß § 43 (2) der HBauO müssen Standplätze mindestens 5 m entfernt vor Öffnungen von Aufenthaltsräumen sein. Der Abstand darf bis auf 2 m verringert werden, wenn Behälter in Müllbehälterschränken untergebracht werden.
40. Abfallmengen - Gewerbe:
Entsprechend § 5 (4) AbfBenVO ist für Benutzungseinheiten gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 ein bedarfsgerechtes Abfallbehältervolumen vorzuhalten, im Regelfall wöchentlich 120 Liter für Restmüll.
Als Bemessungsansatz setzt die Stadtreinigung Hamburg bei gewerblichen Objekten folgende wöchentlich anfallenden Abfallmengen an: 2,5 Liter - 3,5 Liter pro m² Nutzfläche je nach Nutzungsart, mit der Aufteilung 60 % Restmüll, 15 % Altpapier, 15 % Leichtverpackung und 10 % Bioabfall.
41. Abfallmengen - Wohnen:
Entsprechend § 5 (3) AbfBenVO ist für jede Wohnung, die als Benutzungseinheit gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 1 an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen oder anzuschließen ist, ein bedarfsgerechtes Abfallbehältervolumen vorzuhalten, im Regelfall wöchentlich 1) 60 Liter für Restmüll; 2) 40 Liter für Bioabfall; 3) 60 Liter für Altpapier.
Als Bemessungsansatz setzt die Stadtreinigung Hamburg (Mengenreduzierung bei Biomüll und Altpapier entsprechend § 5(6) AbfBenVO) pro Wohnung folgende wöchentlich anfallenden Abfallmengen an: 80 Liter Restmüll, 15 Liter Bioabfall, 40 Liter Altpapier und 40 Liter Leichtverpackungen.
42. Ausschluss von Abfällen:
Gastronomie - hier Schankwirtschaft:
Gemäß § 4 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Abfallwirtschaftsgesetzes (HmbAbfG) und der Verordnung über den Ausschluss von Abfällen von der Entsorgung durch den öffentliche-rechtlichen Entsorgungsträger (AbfAusschlussVO) sind Abfälle bzw. Sonderabfälle, die in der Ausschlussliste in der Anlage 1 aufgeführt sind, von der Entsorgung durch die Stadtreinigung Hamburg (SRH) ausgeschlossen.
Hier Anlage 1, Punkt 02: Abfälle aus Landwirtschaft, [...] sowie der Herstellung und Verarbeitung von Nahrungsmitteln.
43. Getrennte Erfassung von Wertstoffen (Gewerblich):
Gemäß § 3 GewAbfV (Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017), haben Erzeuger und

Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen die folgenden Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, hier u.a. 1. Papier, Pappe und Karton... und 3. Kunststoffe.

44. Getrennte Erfassung von Restmüll und Wertstoffen:
Gemäß AbfBenVO § 2 ist die haushaltsnahe getrennte Erfassung von Restmüll, Bioabfälle und Altpapier verpflichtend, die haushaltsnahe getrennte Erfassung von Leichtverpackungen erfolgt mittels des Dualen Systems.
45. Größe / Ausstattung der Standplätze / Müllräume:
Die Stadtreinigung ist mit dem geplanten Standplatz für u.a. 9 je 240 Liter, 1 je 500 Liter, 1 je 770 Liter und 5 je 1.100 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier-, Glas- und Leichtverpackungsbehälter) nur dann einverstanden, wenn die Auflagen zu Transportweg eingehalten werden.
46. Transportweg:
Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem Standplatz darf die Neigung für den Transport von ab 500 Liter Abfallbehälter 3 % (auf kurzen Strecken bis zu 6 %, Zwischenpodest von mind. 1,50 m ab 6,0 m Rampenlänge) bzw. bis 240 Liter Abfallbehälter 12,5 % nicht überschreiten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 25 m (15 m bis 240 Liter Behälter) und darf nicht mehr als 50 m von dem Standplatz bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße betragen. Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,50 m breit (1,0 m bis 240 Liter Behälter), 2,0 m hoch, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten. Sind Türen vorhanden, so müssen diese eine Feststellvorrichtung haben (VDI-Richtlinie VDI 2160, Kapitel 7).
47. Zugänglichkeit - Standplatz:
Am Tage der Abfuhr muss der Standplatz ab 6.00 Uhr für die Mitarbeiter der Stadtreinigung zugänglich sein. Der Zugang und Fahrweg zu dem Standplatz, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein (AbfBenVO, § 14 (1)).
48. Eventueller Behältertransport:
Sollte dies nicht gegeben sein (z.B. Befahrbarkeit, Transportweg, Zugänglichkeit) so müssen die Behälter am Tage der Abfuhr von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf einem Bereitstellplatz (Privatgrund bzw. Gehwegterrain nach Rücksprache mit dem Wegewart) platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird (AbfBenVO § 13 (4) und (5)). Die Behälter sind unmittelbar nach der Leerung zu dem Standplatz zurückzubringen.

Hinweise

49. Behälterbestellung:
Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluß- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz und AbfBenVO § 3 (3), § 5(3) und/oder § 5 (4)), rechtzeitig vor der erstmaligen Abfallentsorgung, spätestens jedoch zwei Wochen vor Ingebrauchnahme (siehe AbfBenVO § 7 (1)), bei der Stadtreinigung Hamburg abzurufen bzw. zu bestellen (Tel.: 040- 2576 - 0).

Anlage zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE ZUR EINLEITUNG VON ABWASSER

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Wasser, Abwasser und Geologie
Klimaangepasstes Entwässerungsmanagement
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

E-Mail: grundstuecksentwaesserung@bukea.hamburg.de

Auflagen

50. Die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser ist entsprechend der Vorgabe von Hamburg Wasser einzuhalten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die Sielanschlussstelle in der Straße Piependreierweg, Bahrenfelder Straße und Nöltingstraße wieder möglich ist.
51. Es ist sicherzustellen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über die Drosseleinrichtung für die Begrenzung der Einleitungsmenge von Niederschlagswasser jederzeit gewährleistet wird. Hierfür sind im Rahmen der Eigenüberwachung regelmäßig Kontrollen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Insbesondere ist die Drosseleinrichtung auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und die Grundleitungen auf Ablagerungen und schwimmfähige Feststoffe zu untersuchen. Besteht die Gefahr der Verstopfung der Drosseleinrichtung durch diese Stoffe, ist umgehend eine Reinigung der Entwässerungsanlage zu veranlassen.
52. Es ist sicherzustellen, dass ein Leerlaufen der Regenwasserrückhaltung möglich ist.
53. Es ist sicherzustellen, dass die Regenwasserrückhaltung dauerhaft betriebsbereit ist. Hierfür sind regelmäßige Inspektionen und Wartungen durchzuführen und im Bedarfsfall Reinigung und Instandhaltung/Instandsetzung zu veranlassen.

Hinweise

54. Die Genehmigung berücksichtigt
 - a) eine angeschlossene Fläche von 1158 m²,
 - b) eine abflusswirksame Fläche von 761 m²,
 - c) einen Regenwasserrückhalteraum von 9,44 m³,
 - d) einen Regenwasserrückhalteraum auf der Dachfläche von 14,56 m² und
 - e) eine passive Wirbeldrossel
55. In der Stellungnahme von Hamburg Wasser wurde die Einleitung von Niederschlagswasser auf 9 l/s begrenzt.
56. Es darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel eingeleitet werden.
57. Die Antragsunterlagen, zur Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Siel bei Begrenzung der Einleitungsmenge, wurden auf Plausibilität geprüft. Es wurde überprüft, ob die abwasserrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Abwasserableitung

beachtet werden. In Stichproben wurde geprüft, ob die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Dies beinhaltet keine detaillierte Prüfung aller Konstruktionsdetails.

58. Die eingereichten Planungsunterlagen wurden auf Grundlage des eingereichten Sielkatasterauszuges geprüft. Vor Baubeginn sind diese Angaben vor Ort zu prüfen und die Planung ggf. anzupassen sowie Revisionszeichnungen bei der zuständigen Stelle einzureichen.
59. Sowohl die Berechnung zum Regenrückhalteraum nach DIN 1986-100:2016-12 Gleichung 22 als auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 Gleichung 21 wurden nicht korrekt durchgeführt. Da der geplante Regenrückhalteraum trotzdem groß genug dimensioniert wurde, wird auf eine Nachforderung zur Korrektur der Berechnungen verzichtet.
60. Auf § 11 HmbAbwG (Einleitungsverbote) wird besonders hingewiesen. Z.B. darf Grundwasser nicht ohne Genehmigung in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden
61. Unmittelbar vor jedem Anschluss eines Grundstückes an eine öffentliche Abwasseranlage, dies bedeutet unmittelbar an der Grundstücksgrenze, ist ein Schacht (Revisionsschacht) mit einer Mindestnennweite DN 1000 herzustellen. Die Grundleitung zwischen der Sielanschlussleitung und dem Schacht ist ohne Richtungsänderung in der Nennweite des Anschlusskanals (Sielanschlussleitung) herzustellen. Eine Reduzierung darf erst nach der Reinigungsöffnung in Richtung des Grundstückes erfolgen (§ 13 Absatz 4 HmbAbwG).
62. Bauarbeiten an der Grundstücksentwässerungsanlage, wie gegebenenfalls die Instandsetzung der Drosseleinrichtung, dürfen nur von einem nach § 13b Absatz 1 HmbAbwG anerkannten Fachbetrieb ausgeführt werden.
63. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu ändern und zu beseitigen (§ 13 Abs. 1 HmbAbwG). Bei Betrieb, Unterhaltung, Wartung, Überprüfung und Selbstüberwachung von Grundstücksentwässerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (§ 15 Abs. 2 HmbAbwG).
64. Ablaufstellen und Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, müssen gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen gesichert werden (§ 14 HmbAbwG). Die Einrichtungen zum Rückstauschutz sind entsprechend DIN EN 12056-4 i. V. m. DIN 1986-100:2016-12 Abschnitt 13 herzustellen und zu betreiben.
65. Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass öffentliche Wege oder Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden (§ 15 (8) HmbAbwG). Flächen, die nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden, sind auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser finden Sie unter www.hamburg.de/niederschlagswasserversickerung
66. Ein Recht auf Bestandsschutz ist im Abwasserrecht nicht verankert. Entsprechend DIN EN 752:2017 Ziffer 5.2 sind die Leistungsanforderungen für ein Entwässerungssystem in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und wenn erforderlich, zu aktualisieren.
67. Innerhalb des Genehmigungsverfahrens erfolgt durch die zuständige Stelle eine Prüfung der erforderlichen Regenwasserrückhalteräume einschließlich des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100:2016-12. Im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht ist der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet zu prüfen, ob weitere

Maßnahmen erforderlich sind, um das Haus bzw. Grundstück vor darüberhinausgehenden Starkregenereignissen zu schützen (eigenverantwortlicher Objektschutz). Eine Starkregenhinweiskarte für Hamburg und eine Broschüre zur Vorsorge gegen Starkregen finden Sie unter <https://www.hamburg.de/starkregenhinweiskarte/>

68. Bei der Regenwasserrückhaltung ist auf die Zugänglichkeit und ausreichende Be- und Entlüftung zu achten (z.B. Schachtabdeckungen mit Schlitzroste). Des Weiteren ist beim Einbau der Anlage zur Regenwasserrückhaltung insbesondere auf Frostsicherheit und ausreichende Überdeckung zur Gewährleistung der Standsicherheit der verwendeten Bauprodukte zu achten.
69. Um die Betriebssicherheit der Regenwasserrückhaltung zu gewährleisten, sollten Sandfänge/Sedimentationsschächte vor Einleitung von Oberflächenwasser in die Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden.
70. Die Notüberläufe sind so auszubilden (z.B. Prallbleche), dass sie von ihrer Konstruktion einen direkten speierartigen Abfluss des Niederschlagswassers auf Fuss- und Fahrwege ausschließen (DIN 1986-100:2016-12 i.V.m § 15 (8) HmbAbwG).
71. Aufgrund der möglichen Einstauhöhe von Regenwasser auf der Dachfläche bis zum Anspringen des Notablaufes der Dachentwässerung muss die Dachkonstruktion den Wasseraufstau schadlos aufnehmen können (statische Berücksichtigung) (DIN 1986-100:2016-12).
72. Gemäß DIN 1986-100:2016-12 sind bei Dächern mit innenliegender Entwässerung ausreichend Notüberläufe vorzusehen. Über die Notentwässerung muss mindestens die Differenz zwischen dem Jahrhundertregen und dem Bemessungsregen für die Dachentwässerung abgeführt werden können. Über die Notüberläufe muss auch das Versagensrisiko der nach innen abgeführten Dachentwässerung abgedeckt werden, wenn Regenwasserrückhaltung auf dem Dach planerisch vorgesehen ist und die Dachkonstruktion den Wasseraufstau schadlos aufnehmen kann.
73. Für alle im Erdreich neu eingebauten Freigefälleleitungen und Schächte ist eine Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 durchzuführen.
74. Der zuständigen Behörde ist die Dichtheit der im Erdreich neu hergestellten Grundstücksentwässerungsanlagen vor der erstmaligen Inbetriebnahme unaufgefordert nachzuweisen (Dichtheitsnachweis). Von dieser Nachweispflicht sind die Abwasseranlagen für die Ableitung für nicht nachteilig verändertes Niederschlagswassers ausgenommen, wenn sie nicht an ein Misch- oder Schmutzwassersiel angeschlossen sind und nicht im Zusammenhang mit Anlagen nach § 21 Anlagenverordnung sowie Anlagen zur Löschwasserrückhaltung stehen (§ 17b HmbAbwG).
Der Dichtheitsnachweis besteht aus einem Prüfbericht und einem Lageplan, in dem die geprüften und als dicht nachgewiesenen Grundstücksentwässerungsanlagen dargestellt sind. Der Dichtheitsnachweis kann auch elektronisch, über die auf der Internetseite www.hamburg.de/abwasser/formulare genannte E-Mail-Adresse, eingereicht werden. Als Prüfbericht kann der auf der o.g. Internetseite bereit gestellte Vordruck P verwendet werden.
Der Dichtheitsnachweis wird nur anerkannt, wenn die Prüfungen zum Nachweis der Dichtheit von einem nach § 13b Absatz 1 HmbAbwG anerkannten Fachbetrieb durchgeführt wurden.

Anlage zum Bescheid

ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

BJV Amt für Arbeitsschutz
Billstraße 80, 20539 Hamburg
arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

Auflagen

75. Die ausgewiesenen Fluchtwege, Notausgänge, Notausstiege und Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind gut sichtbar zu kennzeichnen. (§ 3a Abs.1 ArbStättV, Nr. 2.3 Abs. 2 Anhang zur ArbStättV i. V. m. Nrn. 8.2 und 8.3 ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge“ und ASR A1.3 „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung“).
Wenn bei ausfallender allgemeiner Beleuchtung die Arbeitsstätte nicht gefahrlos verlassen werden kann, sind die Fluchtwege mit Sicherheitsbeleuchtung auszurüsten (§ 3a Abs.1 ArbStättV, Nr. 2.3 Anhang zur ArbStättV i. V. m. Nr. 9 ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge“).
In der Arbeitsstätte ist für die Beschäftigten ein Pausenraum vorzusehen. Der Pausenraum muss zu den Räumen, zu denen üblicherweise auch Dritte (z.B. Kunden) Zutritt haben, baulich vollständig abgeteilt sein und über eine Sichtverbindung nach außen verfügen. (§ 3a Abs.1 ArbStättV, 4.2 Anhang zur ArbStättV i. V. m. Nr. 4.1 Abs. 5 ASR A4.2 „Pausen- und Bereitschaftsräume“)

Anlage zum Bescheid

BODENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
- Technischer Umweltschutz -
E-Mail: umweltschutz@altona.hamburg.de

Auflagen

76. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist sicherzustellen, dass der vorhandene Ober- und Unterboden insbesondere im Bereich der zukünftigen Kinderspiel-, Frei- und Grünfläche für die sensible Nutzung geeignet ist.
Beim Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gilt Bodenmaterial oder Baggergut als unbelastet und damit geeignet, wenn es hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Vorsorgewerte der BBodSchV (Anlage 1, Tab. 1+2) oder nach Ersatzbaustoffverordnung die Klassen BM 0 oder BG 0 einhält und aufgrund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen vorliegen.
Zulässig sind max. 10 Vol.% mineralische Fremdbestandteile wie Beton, Ziegel, Keramik, Bauschutt, Straßenaufbruch, Schlacke. Störstoffe wie behandeltes Holz, Kunststoffe, Glas und Metalle sind nur in einem vernachlässigbaren und unvermeidbaren Anteil zulässig.
Der Einbau von Bauschutt (RC) ist nicht zulässig. (BBodSchV § 8 Abs. 1)
77. Schadstoffeinträge in Böden müssen durch technische Vorkehrungen sowie Untersuchungs- und Überwachungsmaßnahmen vermieden oder wirksam vermindert werden.
Einträge von Schadstoffen, die als krebserzeugend, erbgutverändernd oder fortpflanzungsgefährdend eingestuft sind, in die Böden sind zu begrenzen.
78. Vor dem Auf- oder Einbringen von Materialien in den Unterboden oder Untergrund ist bei Hinweisen auf erhöhte Gehalte an organischem Kohlenstoff der Gehalt an organischem Kohlenstoff nach Anlage 3 Tabelle 1 zu bestimmen. Beträgt der Gehalt mehr als 1 Masseprozent, dürfen die Materialien nur auf- oder eingebracht werden, wenn der organische Kohlenstoff in den Materialien natürlich vorkommt oder auf einen zulässigen Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen zurückzuführen ist und die Materialien nicht aus dem Oberboden stammen. Es ist sicherzustellen, dass durch Abbauprozesse der organischen Substanz, insbesondere auch nach dem Auf- oder Einbringen, keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen und die Nährstoffzufuhr nach Menge und Verfügbarkeit unter Berücksichtigung der zu erwartenden Abbauprozesse dem Bedarf der vorhandenen oder künftigen Vegetation angepasst ist. (BBodSchV §6 Abs. 11) Die zuständige Behörde kann Nachweise über die Erfüllung der oben angeführten Anforderungen verlangen.
79. Beim Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht/ Untergrund darf nur Bodenmaterial ohne Oberboden und Baggergut aus Sanden und Kiesen verwendet werden, dessen Feinkornanteil, der kleiner als 63 Mikrometer ist, höchstens 10 Masseprozent beträgt.
Bodenmaterial ohne Oberboden, sowie Baggergut ist zulässig, wenn es hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Vorsorgewerte der BBodSchV (Anlage 1, Tab. 1+2) oder nach Ersatzbaustoffverordnung die Klassen BM 0 oder BG 0 einhält und aufgrund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere Belastungen vorliegen. Baggergut wird als Material, das im Rahmen von Unterhaltungs-, Neu- und Ausbaumaßnahmen oder bei Maßnahmen der Errichtung, Unterhaltung oder Stilllegung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern entnommen wurde, bezeichnet. Baggergut kann bestehen aus Sedimenten und Material aus subhydrischen Böden der Gewässersohle,

aus dem Oberboden, dem Unterboden oder dem Untergrund im unmittelbaren Umfeld des Gewässerbettes oder aus Material aus Oberböden im Ufer- und Überschwemmungsbereich des Gewässers.

Zulässig sind max. 10 Vol.% mineralische Fremdbestandteile wie Beton, Ziegel, Keramik, Bauschutt, Straßenaufbruch, Schlacke. Störstoffe wie behandeltes Holz, Kunststoffe, Glas und Metalle sind nur in einem vernachlässigbaren und unvermeidbaren Anteil zulässig.

Der Einbau von Bauschutt (RC) ist nicht zulässig. (BBodSchV § 8 Abs. 1)

Das Einbringen von nährstoffreichen organischen Materialien, insbesondere Klärschlamm, Kompost oder Gärsubstrate, in den Unterboden oder Untergrund ist auch im Gemisch mit Bodenmaterial, Baggergut oder anderen mineralischen Materialien unzulässig. (BBodSchV §6 Abs. 11)

80. Die Verwertung oder Verbringung von eventuell anfallendem Bodenaushub, Bauschutt u. ä. hat unter Berücksichtigung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 sowie der Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 sowie der Deponieverordnung vom 27.04.2009 zu erfolgen (siehe auch Hinweise im Internet unter <http://www.hamburg.de/mineralische-abfaelle/>. Stichwort "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg").
Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (=Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden in den Unterboden oder Untergrund ist daher vor dem Auf- oder Einbringen der § 6 Abs. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 in der geltenden Fassung zu beachten.

Hinweise

81. Das geplante Bauvorhaben liegt gemäß dem Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg nicht im Bereich einer Altlast, altlastverdächtigen Fläche, schädlichen Bodenveränderung, Verdachtsfläche und/oder eines Grundwasserschadens.

Anlage zum Bescheid

GASTSTÄTTENRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Hinweise

82. Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen.
Insbesondere sind zu beachten:
 - die Vorschriften des Gaststättengesetzes (GastG)
 - die Vorschriften der Verordnung über den Betrieb von Gaststätten (GastVO)
83. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gewerbetreibenden eine Änderungserlaubnis nach dem Gaststättengesetz zu beantragen.

Zuständig für die Durchführung des Verfahrens ist:
Bezirksamt Altona
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Anlage zum Bescheid

GERÄTESICHERHEITSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Justiz und Verbraucherschutz

Postfach 30 28 22
20310 Hamburg

E-Mail: digibau-stellungnahmenbgvv21@bgv.hamburg.de

Auflagen

84. Neu errichtete Personen- und Lastenaufzüge nach Aufzugsrichtlinie 2014/33EU sind vor der Inbetriebnahme gemäß Aufzugsverordnung (12.ProdSV) vom 06. April 2016 in Verkehr zu bringen.
85. Personen- und Lastenaufzüge sind vor der erstmaligen Inbetriebnahme und vor Wiederinbetriebnahme nach prüfpflichtigen Änderungen von einer in Hamburg zugelassenen Überwachungsstelle zu prüfen - siehe Anhang 2 Abschnitt 2 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom 06. Februar 2015 in der zurzeit gültigen Fassung.
86. Zu jeder Aufzugsanlage ist ein Notfallplan zur Personenbefreiung anzufertigen und dem Notdienst vor der Inbetriebnahme zur Verfügung zu stellen.
87. Arbeitgeber, die eine Aufzugsanlage verwenden, haben vor der ersten Benutzung eine Gefährdungsbeurteilung (§ 3 BetrSichV) durchzuführen, daraus notwendige und geeignete Schutzmaßnahmen abzuleiten und die Prüffrist festzulegen. Die Gefährdungsbeurteilung ist in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu überprüfen. Soweit erforderlich sind die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.
88. Aufzugsanlagen sind regelmäßig von in Hamburg zugelassenen Überwachungsstellen prüfen zu lassen. Die Prüffrist der Hauptprüfung darf 2 Jahre nicht überschreiten. In der Mitte des Prüfzeitraumes sind Zwischenprüfungen durchzuführen. Zur Prüfung gehören auch aufzugsexterne Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Verwendung der Aufzugsanlage erforderlich sind, wie Überdrucklüftungsanlage oder Notstromversorgung bei Feuerwehraufzügen.
89. Aufzugsanlagen sind gemäß den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der zugehörigen Technischen Regeln (TRBS) zu betreiben. Es sind u.a. regelmäßige Inaugenscheinnahmen und Funktionskontrollen durchzuführen (TRBS 3121 Punkt 3.3).
90. Unter Berücksichtigung der Art und Intensität der Nutzung der Aufzugsanlage sind Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen.
91. Bei Aufzügen, die Personen mit Behinderungen zugänglich sind, sind die zusätzlichen technischen Anforderungen der DIN EN 81-70 zu berücksichtigen.
92. Für die Notbefreiung von evtl. im Fahrkorb eingeschlossenen Personen müssen die Zugänge zu Triebwerks- und Rollenräumen ausreichend beleuchtet und jederzeit (ggf. auch durch Privaträume) leicht und sicher begehbar sein (DIN EN 81-20 5.2.2). Bei

triebwerksraumlosen Aufzügen gilt dieses für die Zugänge zu den entsprechenden Steuer- und Antriebseinrichtungen.

93. Im Triebwerksraum, im Rollenraum oder dem Schacht dürfen keine aufzugsfremden Einrichtungen (z.B. Leitungen) installiert werden (DIN EN 81-20 5.2.1.2).
94. Aufzugsschächte müssen über ausreichende Schutzräume oben und unten verfügen (DIN EN 81-20 5.2.5.7 und 5.2.5.8). In den Schnittdarstellungen ist kein Aufzugsschacht mit Schachtkopf und Schachtgrube dargestellt, eine Aussage ob diese Schutzräume ausreichend sind kann anhand der Zeichnung nicht getroffen werden.
95. In den Anlagenzeichnungen sind keine Lüftungsöffnungen des Aufzugsschachtes eingezeichnet bzw. beschrieben. Aufzugsschächte von Aufzugsanlagen, die zur Personenbeförderung vorgesehen sind, müssen angemessen belüftet sein (DIN EN 81-20 E.3.2).
96. Die Rauchabzugsöffnung des Aufzugsschachtes gemäß § 37 (3) HBauO diene bisher gleichzeitig auch der Schachtentlüftung. Sofern eine Rauchabzugsöffnung für den Aufzugsschacht nicht erforderlich bzw. diese in Normalbetrieb geschlossen ist, ist eine ausreichende Schachtdurchlüftung vorzusehen.

Hinweise

97. Nachdem die erfolgreiche Prüfung vor Inbetriebnahme des Aufzugs / der Aufzüge stattgefunden hat ist dem Amt für Verbraucherschutz, Referat Anlagensicherheit, Postfach 30 28 22, 20310 Hamburg die Prüfbescheinigung zuzusenden. Dabei ist der zukünftige Betreiber des Aufzugs / der Aufzüge anzugeben.

Anlage zum Bescheid



GRÜNLANDRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Management des öffentlichen Raumes
A/MR 3, Abteilung Stadtgrün

Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 
Telefax 040 - 4 28 11 - 
E-Mail MR@altona.hamburg.de

Auflagen

98. Der auf dem Straßengrundstück nach BaumschutzVO verbleibende geschützte Baum-, Gehölz- und Heckenbestand ist für die gesamte Dauer der Maßnahme gemäß DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege zu schützen. Wurzeln, Stamm und Äste geschützter Bäume dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach § 4 Abs. 2 BaumschutzVO den Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
99. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§§ 4 Abs. 2, 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
100. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden (§§ 4 Abs. 2, 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
101. Sollte eine Grundwasserabsenkung notwendig sein bzw. genehmigt werden, ist eine Schädigung des verbleibenden Gehölzbestands, insbesondere während der Vegetationsperiode (März bis Oktober), im Einflussbereich der Grundwasserabsenkungen zu vermeiden. Der Gehölzbestand ist gemäß DIN 18920 zu schützen bzw. zu wässern (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).

Anlage zum Bescheid

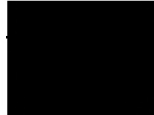
NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
AWBZ 4 - Naturschutz

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 428 11



Hinweise

102. Gemäß § 29 Abs. 1 HmbBNatSchAG handeln Sie ordnungswidrig, wenn Sie, ohne dass eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung erteilt wurde, vorsätzlich oder fahrlässig Auflagen aus dieser Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 29 Abs. 2 HmbBNatSchAG mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
103. Die Dienststelle behält sich vor, die naturschutzrechtlichen Anforderungen während der Bauzeit zu erweitern, zu ergänzen oder zu ändern (§ 36 HmbVwVfG)

Anlage zum Bescheid

SELANSCHLUSSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Hamburger Stadtentwässerung A. ö. R.
Billhorner Deich 2
20539 Hamburg
Tel.Nr.: 040 7888-
E-Mail: Sielanschluss@Hamburgwasser.de

Auflagen

104. 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.
105. Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 9 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft: www.hamburg.de/abwasser (Tel. 42840-
[REDACTED]).
106. Mit der Herstellung der Grundleitung darf erst begonnen werden, wenn die Sielanschlussleitung betriebsfertig hergestellt ist. Bei Nichtbeachten trägt der Bauherr das Risiko ev. später notwendiger Änderungen. Eine Absprache mit dem Sielbezirk ist erforderlich (§ 7 Absatz 1 Satz 3 HmbAbwG).
107. Die Fertigstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist HAMBURG WASSER mitzuteilen, siehe anliegende Fertigstellungsmeldung (§ 7 Absatz 5 Satz 4 HmbAbwG).
108. Niederschlagswasser sowie Sickerwasser aus Gebäudedrängen darf nicht in das Schmutzwassersiel eingeleitet werden (§ 9 Absatz 1 Satz 2 HmbAbwG).
109. Über Regenwassersielanschlüsse darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser eingeleitet werden (§ 11a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 HmbAbwG).
110. Unmittelbar vor jedem Anschluss eines Grundstücks an eine öffentliche Abwasseranlage - mit Ausnahme der Drucksielentwässerung - ist ein Schacht mit einer Mindestnennweite von 1.000 mm herzustellen. Die Grundleitung zwischen Sielanschlussleitung und dem Schacht ist von der Sielanschlussleitung aus ohne Querschnittsänderung bis in den Schacht einschließlich Reinigungsöffnung zu führen (§ 13 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG). Bei einer Grenzbebauung ist eine Reinigungsöffnung im Gebäude vorzusehen.
111. Wird der vorhandene Anschluss nicht mehr benötigt, wird die Sielanschlussleitung durch die Stadtentwässerung auf ihre Kosten verschlossen oder beseitigt; begründete Einwendungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, insbesondere hinsichtlich einer späteren Nutzung, sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Vor der erneuten Benutzung einer außer Betrieb befindlichen oder verschlossenen Sielanschlussleitung ist die Genehmigung nach Absatz 1 einzuholen. (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).
112. Wird durch Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage ein vorhandener Sielanschluss nicht mehr benötigt, ist der Sielbezirk zu informieren (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).

113. §14 HmbAbwG – Hebeanlagen und Rückstauschutz (1) Kann Abwasser auf dem angeschlossenen Grundstück nicht mit einem genügenden natürlichen Gefälle der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden, hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer Einrichtungen zum Heben des Abwassers (Hebeanlagen) zu schaffen und zu unterhalten.
- (2) Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen wie Schächte, Ausgüsse, Bodenabläufe, Klosettbecken und Abläufe für Niederschlagswasser, die unter der Rückstauenebene liegen, müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen gesichert werden.
- (3) Als Rückstauenebene gilt beim Gefällesiel die vorhandene oder endgültig vorgesehene Straßenhöhe an der Anschlussstelle der Sielanschlussleitung an das jeweilige Siel, beim Drucksiel die Oberkante des Schachtes der Einrichtung zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer.

Hinweise

114. Hinweis zur Kostentragung

Nur bei § 19 SAG:

Aufgrund dieses Bescheides wird eine Sielanschlussleitung auf öffentlichem Grund bzw. eine ESF-Anlage hergestellt oder verändert. Der Sielanschlussbeitrag wird in Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten (§ 19 Sielabgabengesetz) erhoben. Sie erhalten hierzu einen gesonderten Kostenfestsetzungsbescheid der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) (Abt.: Abgabenabteilung).

Die HSE hat keine Kenntnis darüber, ob Forderungen der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFG) auf Sielbau- oder Sielanschlussbeiträge bestehen. Ob Ihr Grundstück bereits zu Sielbau- und Sielanschlussbeiträgen herangezogen wurde und welche Grundstücksfronten damit abgegolten wurden, können Sie bei der BWFG (Abt.: Anliegerbeiträge) erfahren. E-Mail: anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

115. Bei Entfällt:

Aufgrund dieses Bescheides kommen voraussichtlich keine weiteren Kosten für die Sielanschlussleitung auf öffentlichem Grund bzw. die ESF-Anlage auf Sie zu, da diese bereits vorhanden ist.

Die Hamburger Stadtentwässerung (HSE) hat keine Kenntnis darüber, ob Forderungen der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFG) auf Sielbau- oder Sielanschlussbeiträge bestehen. Ob Ihr Grundstück bereits zu Sielbau- und Sielanschlussbeiträgen herangezogen wurde und welche Grundstücksfronten damit abgegolten wurden, können Sie bei der BWFG (Abt.: Anliegerbeiträge) erfahren. E-Mail: anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

116. Für alle neuen unterirdischen Entwässerungsanlagen, die der Schmutzwasserableitung dienen, ist ein Dichtheitsnachweis zu erstellen (Druckprüfung mit Wasser oder Luft nach DIN EN 1610). Der Dichtheitsnachweis ist durch einen Fachbetrieb zu erstellen und an die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zu mailen: dichtheitsnachweise@bukea.hamburg.de

Anlage zum Bescheid

STRASSENVERKEHRSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Inneres - Polizei

Mörkenstraße 30

22767 Hamburg

Tel.Nr.:

Fax-Nr.:

E-Mail: PK21Verkehr@polizei.hamburg.de

Auflagen

117. Anlieferung Gewerbefläche Drogeriemarkt

Gem. Entscheidung der BIS -A40- stimmt die Straßenverkehrsbehörde PK21 der Belieferung für die Gewerbefläche, hier Drogeriemarkt, durch rückwärts-fahrende Lastkraftwagen über den Gehweg Piependreierweg, zu.

Die von der BIS -A40- genannten Auflagen sind dabei zu erfüllen. Speziell wird auf die u.a. Stellungnahme der BIS -A43- verwiesen. Die dort aufgeführten Punkte a - g sind als Auflagen für eine Belieferung entsprechend aufzuführen und durch das eingewiesene Personal umzusetzen. Die Kontrolle der genannten

Auflagen, gem. Vorgabe BIS -A40-, obliegt nicht der Polizei, sondern muss anderweitig gewährleistet werden.

Bei dem hier vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um einen Einzelfall und ist nicht auf andere künftige Bauvorhaben anzuwenden!

118. Parkstände auf Grundstück

Bei den genannten Stellplätzen für PKW auf dem Grundstück ist zu unterscheiden, ob es sich hier um gewerbliche oder private Verkehre handelt. Bei gewerblichen Verkehren ist wie bei der Anlieferung für den Drogeriemarkt zu verfahren.

Bei privaten Verkehren ist der Fahrzeugführer in der Verantwortung, die Situation einzuschätzen und hat gegebenenfalls für einen Einweiser als Hilfestellung zu sorgen.

Hier gelten dann die gleichen Voraussetzungen wie bei einer Anlieferung für den Drogeriemarkt, bis auf Punkt b (Einweisende müssen vor Beginn der Tätigkeit und danach regelmäßig unterwiesen bzw. geschult werden..).

ENTSCHEIDUNGEN / AUFLAGEN DER BIS -A43-:

119. Es muss sichergestellt sein, dass jeder LKW Fahrer und das Ladenpersonal zu jeder Zeit von dieser Anordnung Kenntnis hat.

120. Das Rückwärtsfahren ist wegen der damit verbundenen Gefahren auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Es ist hauptsächlich zum Rangieren erlaubt, z.B. zum Einfahren in eine Parklücke oder in ein Grundstück, zum Wenden oder Ankoppeln von Anhängern.

Stellungnahme der BIS – A43- :

121. Aus einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften und Arbeitsschutzrichtlinien ergeben sich aus Sicht der VD5 folgende mögliche Auflagen zur Qualifikation eines Einweisers:
- a) Einweisende müssen über ausreichend Erfahrung mit dem jeweiligen Fahrzeugtyp verfügen;
 - b) Einweisende müssen vor Beginn der Tätigkeit und danach regelmäßig unterwiesen bzw. geschult werden (§ 12 ArbSchG). Inhalte sind neben sicherem Verhalten auch Handzeichen. Empfehlenswert sind praktische Übungen insbesondere beim Rangieren von Fahrzeugen.
 - c) Einweisende müssen geeignete Warnkleidung tragen, vorzugsweise in gelber Ausführung, z. B. Warnwesten. Im öffentlichen Verkehrsraum ist Warnkleidung Pflicht.
 - d) Der Einweisende hat sich immer im Sichtbereich des Fahrzeugführenden aufzuhalten. Ist die Sichtbarkeit zwischen Einweisenden und Fahrzeugführenden nicht gegeben hat dieser das Fahrzeug sofort anzuhalten.
 - e) Der Einweisende darf während des Einweisens keine anderen Tätigkeiten ausführen
 - f) Der Absperrpfosten ist durch den Einweisenden zu entfernen. Nach Anlieferung ist sicherzustellen, dass der Sperrpfosten umgehend wieder aufgestellt wird.
 - g) Die Rückwärtsfahrt hat in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen.

Hinweise:

122. Einweisende haben keine Weisungsbefugnis. Sie sollen nur darauf achten, dass sich in keinem Fall Personen oder Fahrzeuge im Gefahrenbereich aufhalten oder hineintreten und im Gefahrfall den Fahrer warnen.
123. Bei den oben genannten Punkten wurde nicht berücksichtigt, ob eine Rückfahrkamera, welche den rückwärtigen Gefahrenbereich vollständig abbildet, ausreichend ist. Aufgrund mangelnder Erfahrung über die Güte solcher Hilfsmittel kann hierzu keine Einschätzung gegeben werden. Die akustischen Rückfahrwarner haben für andere Verkehrsteilnehmer keine rechtliche Bewandnis und schützen den Fahrzeugführenden nicht davor, dass sich keine Personen im Gefahrenbereich befinden oder hineintreten.
124. **2. Rettungsweg, Feuerwehraufstellfläche Piependreierweg**

Eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung für eine Halt- und Parkverbotszone zugunsten und zur Kennzeichnung einer Feuerwehraufstellfläche auf öffentlichen Grund, ist nicht zulässig. Die StVO bietet keine rechtliche Grundlage für ein Haltverbot zu diesem Zweck.

Bestehende Haltverbote als 2. Rettungsweg auszuweisen ist nicht zulässig, da es sich hierbei um öffentlichen Verkehrsraum handelt, für welchen eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist.

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde hat der Gemeingebrauch von öffentlichen Flächen uneingeschränkt möglich zu sein und darf nicht mit Restriktionen belegt werden. Im vorliegenden Fall sollen die benötigten Flächen für die Feuerwehr zum einseitigen Vorteil

des Bauherrn im öffentlichen Grund generiert werden. Aus dem Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf der Fahrbahn kann kein Rechtsanspruch auf ein ständiges Freihalten des Aufstellbereiches abgeleitet werden, da die hier betroffenen Teilbereiche des öffentlichen Grundes, im Rahmen des Gemeinbedarfs, von allen Verkehrsteilnehmern entsprechend ihrer Funktion für den fließenden und ruhenden Verkehr genutzt werden dürfen.

125. Beschilderung Piependreierweg

Der Straßenverkehrsbehörde PK21 liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte vor, welche eine Veränderung der Beschilderung im Piependreierweg begründen würden.

Anlage zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Abteilung Straßen, Mobilität und Gewässer
Abschnitt Straßenunterhaltung und Wegeaufsicht – Revier Süd
Jessenstraße 4
22767 Hamburg
Tel.: 040 / 428.11 [REDACTED]

Auflagen

126. Vorschriften

Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen. Insbesondere sind zu beachten:

- die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) und
- die Vorschriften der aufgrund des HWG erlassenen Rechtsvorschriften.

127. Bestandsaufnahme

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Ortstermin mit der für Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht zuständigen Stelle zu vereinbaren. Beim Ortstermin ist eine Bestandsaufnahme der bestehenden öffentlichen Wegeflächen durchzuführen, die unmittelbar an der geplanten Baumaßnahme bzw. Baustelle angrenzen. Sollten nach Fertigstellung der Baumaßnahme Schäden an der öffentlichen Wegefläche entstanden sein, die auf die beantragte Baumaßnahme zurückzuführen sind, wird die o.g. Dienststelle die Schäden zu Lasten des Bauherrn beseitigt.

128. Überfahrt

Die vorhandene Überfahrt im Bereich Piependreierweg kann für die beantragte Nutzung auch weiterhin genutzt werden.

Da die Lage der bestehenden Überfahrt nicht verändert wird, ist für die weitere Nutzung keine erneute wegerechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ist eine Anpassung der Überfahrt im Bereich der öffentlichen Wegefläche erforderlich, ist die bauliche Ausbildung mit der für die Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht zuständigen Stelle abzustimmen. Die o.g. Dienststelle wird zu Lasten des Bauherrn die erforderlichen baulichen Anpassungsarbeiten im öffentlichen Grund durchführen, sofern der Bauherr keinen Antrag auf Erlaubnis stellt, diese selber herzustellen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind deshalb Details, wie Bauablauf, Termine usw. mit der o.g. Dienststelle abzustimmen.

Über die Zufahrt vom Piependreierweg soll die Anlieferung der Gewerbeeinheit mit Lkw stattfinden. Deshalb ist die Zufahrt durch einen Absperrpfosten zu sichern, sodass das rückwärts Einfahren des Anlieferungsfahrzeuges ohne Einweiser ausgeschlossen werden kann. Das Sperrelement muss auf Privatgrund aufgestellt werden.

129. Öffentliche Fahrradstellplätze

Die in den Planunterlagen (u.a. Vorlage 346 - Grundriss EG) dargestellten Fahrradbügel an der Nöltingstraße sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten herzustellen und der Stadt zu überlassen (gem. Bedingung aus Vorbescheid Gz. A/WBZ/04941/2021, Ziffer 9.6). Sie sind wie in der Vorlage 346 abgebildet so aufzustellen, dass zwischen Gebäudefassade und angelehnten Fahrrad eine nutzbare Restgehwegbreite von 2,65 m verbleibt.

130. Wegefläche Nöltingstraße

Die private Wegefläche (zwischen dem Neubau und den Fahrradstellplätzen) an der Nöltingstraße sind uneingeschränkt und unwiderruflich dem öffentlichen Fußverkehr zugänglich zu machen. Zur Sicherung der Nutzung durch die Allgemeinheit ist ein öffentlich unbeschränktes Gehrecht zugunsten Hamburgs per Dienstbarkeit durch den Vorhabenträger einzuräumen.

Die Abdeckung der Lichtschächte im Bereich Nöltingstraße sind im Sinne der Barrierefreiheit, Sicherheit und Durchgängigkeit öffentlich genutzter Gehwege möglichst ebenerdig (ohne Stolperkante) und engmaschig auszuführen.

131. Versetzung der Straßenlaternen

Die an der Grundstücksgrenze, angrenzend an das Bestandsgebäude, vorhandenen Straßenlaternen in der Nöltingstraße sowie im Eckbereich Nöltingstraße/Piependreierweg sind aufgrund des Bauvorhabens zu versetzen. Die Gebäudekante des Neubaus rückt im Vergleich zum Bestandsbau zurück, sodass die vorhandenen Leuchten inmitten der Wegefläche verbleiben würden. Die vorhandenen Straßenlaternen sind in Absprache mit Hamburg Verkehrsanlagen (HHVA) zu versetzen. Die Kosten für die Versetzung der Anlagen trägt der Bauherr.

132. Verkehrliche Einschränkungen

Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit der Verkehrspolizei des zuständigen Polizeikommissariats 21 zu klären, unter welchen verkehrsbehördlichen Auflagen verkehrliche Einschränkungen, die im Zusammenhang mit der beantragten Baumaßnahme stehen, gemäß StVO genehmigt werden können (Baustelleneinrichtungen, Absperrungen, Baustellenzu- und -abfahrten u.a.).

133. Schwerlastverkehr

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der aufkommende Schwerlastverkehr sowie die Abwicklung der Erdarbeiten o.ä. Gewerke mit starkem Lkw-Verkehr, mit der o.g. Dienststelle und mit der Verkehrspolizei des zuständigen Polizeikommissariats 21 abzustimmen (StVO §§ 1, 2 und 46 sowie HWG § 23 Absatz 1).

134. Einzelne Aufgrabungen

Rechtzeitig vor Baubeginn ist Ort, Zeit und Größe einzelner Aufgrabungen in der öffentlichen Wegefläche mit der für Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht zuständigen Dienststelle abzustimmen. Bei Bedarf wird eine Bestandsaufnahme der bestehenden Wegefläche durchgeführt. Im Wegekörper vorhandene Leitungen und Kabel dürfen nicht beschädigt werden; sie sind fachkundig zu behandeln. Auskünfte über Lage der Leitungen und Kabel können bei den jeweiligen Leitungsträgern eingeholt werden (§ 22 Absatz 3 HWG). Im öffentlichen Grund dürfen nur zugelassene Firmen des Straßenbauhandwerkes tätig werden. Zugelassene Firmen können bei der o.g. Dienststelle erfragt werden. Es dürfen nur Straßenbaustoffe verwendet werden, die den einschlägigen Regelwerken und Qualitätsanforderungen der Trägerin der Wegebauart entsprechen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (§ 22 Absatz 3 HWG).

135. Baubeginn / Fertigstellung

Mit der für Straßenunterhaltung/Wegeaufsicht zuständigen Dienststelle ist der Baubeginn abzustimmen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist der o.g. Dienststelle sowie der für Sondernutzungen zuständigen Dienststelle schriftlich bekannt zu geben.

136. Schadensersatzleistungen

Der Bauherr hat der Freien und Hansestadt Hamburg alle Kosten zu erstatten, die ihm im Zusammenhang mit der Sondernutzung entstehen. Hierzu gehören auch Entschädigungs- und Schadensersatzleistungen, welche die Freie und Hansestadt Hamburg in Zusammenhang mit der Sondernutzung aufgrund einer Rechtspflicht erbringen muss.

137. Widerruf der Erlaubnisse

Die Erlaubnisse können widerrufen werden, wenn die oben aufgeführten Anforderungen nicht erfüllt bzw. nicht beachtet oder die Benutzungsgebühren nicht oder nicht vollständig entrichtet werden. Schadensersatzansprüche können in diesen Fällen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.

138. Rücknahme der Erlaubnisse

Die Erlaubnisse können aus Gründen des öffentlichen Interesses vorzeitig gegen Entschädigung zurückgenommen werden (§ 19 Absatz 5 in Verbindung mit § 41 HWG).

139. Eigentümerwechsel

Die Erlaubnisse sind unvererblich und können nicht auf Dritte übertragen werden.

Hinweise

140. Feuerwehraufstellfläche als zweiter Rettungsweg auf öffentlichen Grund

Gemäß Bauvorlagen sind für das Vorhaben Feuerwehraufstellflächen für den zweiten Rettungsweg im Bereich Piependreierweg auf öffentlichen Grund geplant.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass weder der Wegebausträger, die Feuerwehr, noch die Verkehrspolizei sicherstellen können, dass wie in § 5 (5) HBauO gefordert, die genau definierte Aufstellfläche für den zweiten Rettungsweg ständig freigehalten wird. Dafür gibt es keine entsprechende wegerechtliche Regelung.

Gemäß der Kommentare zum § 5 HBauO ist Folgendes zu beachten:

Der Wegebausträger ist nicht verpflichtet das Wegegrundstück, auf dem sich die Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg befindet, auf Dauer in einem Zustand zu erhalten, dass die Anforderungen des § 5 Absatz 5 HBauO erfüllt sind. Auch die Straßenverkehrsbehörde ist weder in der Lage, noch verpflichtet auf Dauer wirksame Maßnahmen zu überprüfen und zu ergreifen, um den zweiten Rettungsweg sicherzustellen. Rechte aus dem gesteigerten Anliegergebrauch beschränken sich auf eine Nutzung des öffentlichen Wegegrundstücks in seinem jeweiligen Bestand.

Veränderungen in der öffentlichen Wegefläche, die den zweiten Rettungsweg einschränken oder die Nutzung unmöglich machen, hat der Bauherr entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch für kurzfristige Sondernutzungen/Aufgrabungen durch Dritte im Bereich des zweiten Rettungsweges. Der Bauherr hat in einem solchen Fall auf eigene Kosten für eine andere Möglichkeit des zweiten Rettungsweges zu sorgen oder muss damit rechnen, dass die Bauaufsichtsbehörde ggf. die Nutzung des Gebäudes untersagt.

141. Die Anlieferung der Schankwirtschaft (Aurel) soll mit Sprintern über die vorhandene Lieferzone an der Bahnenfelder Straße erfolgen. Es handelt sich hier um eine allgemeine Ladezone, die jeder Verkehrsteilnehmer im Rahmen der Beschilderung nutzen kann. Sofern die Anlieferung mit größeren Fahrzeugen (Lkw) erfolgen soll, wäre die Lieferzone (baulich) anzupassen, da sie im Bestand eine Breite von weniger 2,50 m aufweist, die für eine Lkw-Anlieferung mindestens erforderlich wäre.

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:	Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	5 Vollgeschosse

ANLAGE



Hamburger Stadtentwässerung
Technische Bauherrenberatung

Ihre nächsten Schritte zu einem Sielanschluss

Sie haben von HSE den Genehmigungsbescheid erhalten. Vor der ordnungsgemäßen Inbetriebnahme bzw. der Herstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist eine Terminabsprache mit unserem Netzbetrieb erforderlich.

- Bei Herstellung eines Sielanschlusses:

Der Bau der Anschlussleitung auf öffentlichem Grund bis an die Grundstücksgrenze erfolgt durch die Hamburger Stadtentwässerung und wird von Vertragsfirmen durchgeführt.

- Bei Wiederinbetriebnahme bzw. erneuter Benutzung vorhandener Sielanschlüsse:

Es wird ggf. eine Untersuchung der Anschlussleitung mit dem Kanalfernauge von Ihrem Grundstück aus veranlasst.

- Bei Entwässerungsgenehmigungen außerhalb Hamburgs:

Der Bauherr oder die von ihm beauftragte Firma hat den Beginn und die Beendigung der Arbeiten der HSE bei u.g. Ansprechpartnern anzuzeigen. Abnahmetermine zur Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage sind 4 Werktage vorher abzusprechen. Bitte notieren Sie sich den Zählerstand Ihres Wasserzählers am Anschlussstag, damit die Schmutzwassergebühr korrekt abgerechnet werden kann.

Bitte setzen Sie sich in jedem Fall bezüglich einer Terminabsprache mit dem Netzbetrieb West in Verbindung.

Ihre Ansprechpartner:



Netzbetrieb West
Hamburg
Telefon: 040 420 12 12
E-Mail: netzbetrieb.west@hamburgwasser.de

Netzbetrieb Ost
Hamburg
Telefon: 040 420 12 12
E-Mail: netzbetrieb.ost@hamburgwasser.de

Netzbetrieb Süd
Hamburg
Telefon: 040 420 12 12
E-Mail: netzbetrieb.sued@hamburgwasser.de

12

ANLAGE



Hamburg: Amt für Stormwasserbeseitigung, Postfach 25 14 55, 20504 Hamburg

Information

Geschäftszeichen/ Datum
620201/ 05.03.2024

E-Mail:
Sielanschluss@hamburgwasser.de

Kostenannahme für die Herstellung des von Ihnen beantragten Sielanschlusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben bei HSE einen Sielanschluss beantragt für

Bahrenfelder Str. 147-157, 22765 Hamburg,
Gemarkung: Ottensen, Flurstück: 266, 3877, 267

Aufgrund der gesetzlichen Regelung (§ 19 Sielabgabengesetz) müssen die Herstellungskosten für folgende Anschlussleitungen von Ihnen übernommen werden. Auf Basis unserer Rahmenvereinbarungen und der Örtlichkeit haben wir die Kosten für Sie wie folgt abgeschätzt:

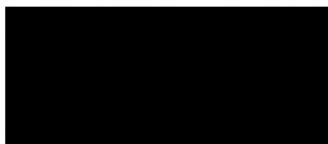
Technischer Platz	Nutzung	DN	Aktivität	Abrechn.art	Kostenann.(€)
E0102-HSEKANAL-91366737	Mischwasser	150	Nachtr.Herst	§ 19 SAG	30000

Bitte beachten Sie, dass diese Kostenannahme freibleibend ist und sich insbesondere bei unvorhergesehenen Vorkommnissen (z.B. Grundwasserhaltung, unklare Leitungen, Findlinge) erheblich erhöhen kann. Wir bitten um Verständnis, dass HSE keinerlei verbindliche Zusagen in Bezug auf die Kosten abgeben kann.

Zu diesen Kosten wird zusätzlich ein Gemeinkostenzuschlag zwischen 5 und 12 % auf die Bauleistungen nach Maßgabe der Verordnung über die Höhe der Gemeinkostenzuschläge erhoben. Sie erhalten nach erfolgter Herstellung der Anschlussleitung einen Kostenfestsetzungsbescheid der HSE. Mehrwertsteuer wird für diese Maßnahme nicht erhoben. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir keine Informationen über weitere Forderungen der Finanzbehörde auf Sielanschlussbeiträge besitzen.

Nachdem Sie die Anschlussgenehmigung erhalten haben, sprechen Sie bitte einen Termin mit den dort genannten Ansprechpartnern ab, damit wir die Anschlussleitungen auf öffentlichem Grund für Sie herstellen können.

Mit freundlichen Grüßen



Technischer Platz
Bahrenfelder Str. 147-157
22765 Hamburg

0511 254-1111

Hamburg Wasser
Postfach 25 14 55
20504 Hamburg
Telefon: 0511 254-1111
Fax: 0511 254-1112
E-Mail: info@hamburgwasser.de

ANLAGE 3 Übersicht Bestandswohnungen und neu zu schaffende Ersatzwohnungen im 2. und 3. Förderweg

Nr.	Haus	Wohnungs-Nr.	Wohn-fläche	Anzahl Zimmer	Nettokaltmiete pro Monat	Nettokaltmiete pro m²	Wohnungs-Nr.	Wohn-fläche	Anzahl Zimmer	Nettokaltmiete pro m² *)	Nettokaltmiete pro Monat *)
1	Nöltingsstr.5	1-1	39	1,5	480,00 €	12,31 €	WE 2.06	35	1 [^]	9,20 €	324,76 €
2	Nöltingsstr.5	1-2	34	1	z.Z. unbewohnt	z.Z. unbewohnt	WE 2.04	35	1 [^]	9,20 €	324,76 €
3	Nöltingsstr.5	1-3	31	1	412,00 €	13,29 €	WE 2.25	32	1 [^]	12,10 €	389,62 €
4	Nöltingsstr.5	1-4	35	2	478,00 €	13,66 €	WE 1.20	60	2	9,20 €	551,08 €
5	Nöltingsstr.5	1-5	19	1	z.Z. unbewohnt	z.Z. unbewohnt	WE 2.17	32	1 [^]	9,20 €	296,24 €
6	Nöltingsstr.5	2-1	39	1	z.Z. unbewohnt	z.Z. unbewohnt	WE 2.15	35	1 [^]	9,20 €	319,24 €
7	Nöltingsstr.5	2-2	34	1	340,00 €	10,00 €	WE 2.05	35	1 [^]	9,20 €	324,76 €
8	Nöltingsstr.5	2-3	31	1	376,96 €	12,16 €	WE 2.16	34	1 [^]	9,20 €	312,80 €
9	Nöltingsstr.5	2-4	35	2	484,00 €	13,83 €	WE 1.02	60	2	9,20 €	548,32 €
10	Nöltingsstr.5	2-5	19	1	245,00 €	12,89 €	WE 2.07	33	1 [^]	9,20 €	301,76 €
11	Nöltingsstr.5	3-1	54	3	500,00 €	9,26 €	WE 1.01	72	3	9,20 €	660,56 €
12	Nöltingsstr.5	3-2	43	2	494,93 €	11,51 €	WE 1.12	60	2	9,20 €	551,08 €
13	Bahrenfelder Str. 155	1-1	34	1	398,14 €	11,71 €	WE 1.21	79	4	9,20 €	726,80 €
14	Bahrenfelder Str. 155	2-1	34	1	396,00 €	11,65 €	WE 2.14	35	1 [^]	9,20 €	319,24 €
15	Bahrenfelder Str. 155	2-2	49	2,5	660,00 €	13,47 €	WE 1.11	72	3	12,10 €	874,83 €
16	Bahrenfelder Str. 147	WE1	114	1	1.625,00 €	14,25 €	WE 4.10	114	1	9,20 €	1.051,56 €
17	Bahrenfelder Str. 147	WE2	115	1	1.580,00 €	13,74 €	WE 4.18	115	1	9,20 €	1.060,76 €
18	Bahrenfelder Str. 155	GWE 1/2	49	3	1.707,46 €	34,85 €	GWE 4.33	69	3	12,10 €	833,69 €

Σ: 808

Σ: 1.009

Hinweise: Die Wohnfläche WF kann kleine Rundungsfehler enthalten.

*) Die Miete im 2. Förderweg beträgt zurzeit 9,20 €/m² nettokalt. Die tatsächliche Miete ab der Vermietung der Wohnungen ergibt sich aus den Festlegungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg, [vgl.https://www.ifbh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-2-foerderweg](https://www.ifbh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-2-foerderweg))

Die Miete im 3. Förderweg beträgt zurzeit 12,10 €/m² NKM. Die tatsächliche Miete ab der Vermietung der Wohnungen ergibt sich aus den Festlegungen der IFB. ([vgl.https://www.ifbh.de/foerderprogramm/mietwohnungsneubau-3-foerderweg](https://www.ifbh.de/foerderprogramm/mietwohnungsneubau-3-foerderweg))

^) Die neuen 1-Personen-WE sind gemäß der Förderrichtlinie der IFB Hamburg zu gestalten. Daher können diese auch 1,5-Zimmer-WE sein, weil heutzutage die Küche als Wohnküche mitgezählt wird. Siehe dazu Grundrissse

Die Wohnungen Nr. 16 und 17 werden als Wohnungsgemeinschaft bewohnt und sollen als Cluster- Wohnungen neu errichtet und vermietet werden.