



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###  
###  
###  
###

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00100/2018  
Hamburg, den 20. Juni 2019

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
05.04.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
209-010  
2312, 2313, 2314 in der Gemarkung: Ottensen

### Neubau eines Wohngebäudes (53 WE) mit Tiefgarage sowie Abbruch von Bestandsgebäuden

### 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.



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. **Tiefgaragenzufahrt/Feuerwehrrzufahrt**  
**Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Überfahrt im Bereich Isebekstraße 11 gemäß den Vorlagen des Bauantrages**

#### **Nebenbestimmung**

Die Gehwegüberfahrt ist in einer Breite von 5,00 m gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Für das aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,0 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind ( z.B. Hecken, Mauern).

Es ist durch geeignete Maßnahmen ( z.B.; Transpondersteuerung, Einrichtung einer Warte-/Ausweichfläche auf Privatgrund) sicherzustellen, dass Wartepositionen im öffentlichen Grund vermieden werden.

Ferner ist für die Feuerwehr im Bedarfsfall der ungehinderte Zugang zur rückwärtigen Aufstellfläche sicherzustellen.

Die Überfahrt ist entsprechend der „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ zu befestigen.

Die vorhandenen, nicht mehr genutzten Überfahrten sind zu Lasten der Bauherrin zurückzubauen.

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. **Aufgrabescheine**  
**Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine).**

#### **Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der Zuständige Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

3. **Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer der Baugenehmigung gemäß des Bau-/Fällantrag - Freiflächenplan (Vorlage 84) folgende Bäume zu fällen:**

Vier Fichten (Baum-Nr. 1, Ø 23 cm; Baum-Nr. 2, Ø 16 cm; Baum-Nr. 3, Ø 16 cm; Baum-Nr. 4, Ø 34 cm)

Eine Scheinzypresse (Baum-Nr. 5, Ø 24 cm)

Eine Eibe (Baum-Nr. 6, Ø 21 cm)

Eine Ulme (Baum-Nr. 7, Ø 52 cm)

Eine Nordmanns-Tanne (Baum-Nr. 10, Ø 26 cm)

Eine Weymouths-Kiefer (Baum-Nr. 11, Ø 16 cm)

### **Begründung**

Die Fällung der Bäume erfolgt baubedingt im Rahmen des Neubaus eines Wohngebäudes.

4. **Zweckentfremdungsgenehmigung nach § 9 ,10 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ( HmbWoSchG) vom 19.2.2008 ( HmbGVBl. S 74,89)**

### **Begründung**

Dem Antrag auf Beseitigung von Wohnraum wird stattgegeben, da ein beachtliches Angebot von Ersatzwohnraum mit 53 Wohneinheiten neu gebaut wird.

### **Nebenbestimmung**

Es wird eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 750€ je m<sup>2</sup> beseitigter Wohnfläche für den Fall festgesetzt, dass die verfügungsberechtigten der Auflage Ersatzwohnraum zu schaffen, innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung nicht nachkommen.

5. **Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage**

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-3711205 Mischwasser DN200 Bauliche Veränderung § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: LP-Entw-00100-2018 vom 30.08.2018 erteilt.

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

7. **Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für den Rückbau der Wohngebäude, Isebekstraße 11, 13, 15, wird unter der Bedingung erteilt, dass in Abstimmung mit WSB mietpreisgebundener Ersatzwohnraum nach Anzahl, Größe und Struktur vergleichbarer Wohnraum hergestellt und mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert wird.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Teilbebauungsplan	997 (§ 3 BPlanG 1923) mit den Festsetzungen: vordere Baulinie
Baustufenplan	Altona-Altstadt mit den Festsetzungen: W4g Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord vom 3. Juni 2019	

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind folgende Bauvorlagen:

Abbruch: 15, 53, 54

Baumfällgenehmigung: 66, 84

Entwurf: 6, 10, 11, 49, 85, 86, 88-90, 93-95, 97-101, 104, 126-128

Brandschutz: 59, 61-63, 76, 78, 79, 106

Sielanschluss: 83

Entwässerung: 37-39, 111-113, 118, 122-124

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse**
- 8.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche mit der Tiefgarage einschl. Rampe um 0,49 auf 0,98**
- 8.3. für das Überschreiten der festgelegten straßeseitigen Baulinie durch Erker und Balkone um bis 1,70 m ( § 13 Abs.1 BPVO)**

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. für die Ausführung von innenliegenden Küchen ohne Außenfenster in der WE'en 1, 3, 5, 7 und 8 im 1. OG und der WE 'en 2, 4 und 6 im 2.OG. ( 45 Abs. 1 HBauO)**

### Bedingung

Die Küchen erhalten eine wirksame Lüftung und ein ausreichend großes transparentes Fensterelement zu einem natürlich belichteten Raum .

- 9.2. für das Überschreiten der zulässigen Brandabschnittslänge um ca. 1,31 auf 41,31m ( § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)**

### **9.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Größe der Kinderspielflächen ( § 10 HBauO)**

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

10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 10.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###  
###  
###  
###  
###  
###  
###  
###  
###  
###

Unterschrift

#### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

#### **Weitere Anlagen**

Formblatt-Mitteilung über Innutzungnahme  
Baumschutz auf Baustellen.pdf  
Mitteilung Fertigstellung der Ersatzpflanzung  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH