



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

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

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11276
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02081/2014

Hamburg, den 25. September 2014

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Teilbaugenehmigung A/WBZ/08400/2013
14.03.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

227-112
6227 in der Gemarkung: Rissen

**Neubau von 5 Wohngebäuden einschließlich Tiefgarage
(63 Wohneinheiten, 59 Stellplätze in der Tiefgarage)
- hiervon sind 21 Wohnungen für behinderte und alte Menschen
Beherbergungsstätte mit 30 Zimmern**

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

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

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Sielanschlussgenehmigung nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung
2. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)
3. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage 24.04.2014 wird genehmigt:
Grundstück: Rissener Landstr. 195, 22559 Hamburg, Gemarkung: Rissen,
Flurstück: 6227,6339,6363

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-91024362	Schmutzwasser	150	Nachtr. Herst.	§ 11 SAG
2	E0102-HSEKANAL-91024363	Schmutzwasser	150	Nachtr. Herst.	§ 19 SAG
3	E0102-HSEKANAL-91024361	Regenwasser	150	Nachtr. Herst.	§ 11 SAG
4	E0102-HSEKANAL-91024364	Regenwasser	150	Nachtr. Herst.	§ 19 SAG

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 22 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11aHmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: www.hamburg.de/abwasser (Tel. 42840-5249/-5252).
Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

4. Gehwegüberfahrt
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Gehwegüberfahrt im Bereich
Rissener Landstraße 195

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrt ist in einer maximalen Breite von 6,0 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.
Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

5. Baustellenzufahrt
Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Benutzung des öffentlichen Weges durch eine Baustellenzufahrt im Bereich Rissener Landstraße 195

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

6. 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 zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

Begründung

Die Erlaubnisse Nr. 4-6 wurden erteilt in der Teilbaugenehmigung A/WBZ/8400/2013 vom 03.02.2014

7. Die Zustimmung des Fachamtes Naturschutz, alle naturschutzrechtlichen Auflagen und Nebenbestimmungen aus der Teilbaugenehmigung (A/WBZ/08400/2013) vom 03.02.2014 sind zu beachten und umzusetzen.
8. Die Erlaubnis den öffentliche Beleuchtungsmast um ca. 4 m in Richtung Osten zu versetzen, entsprechend Anl. 27/151.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Rissen 9 mit den Festsetzungen: Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Haus Rissen (Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialpolitik), GFZ 0.3, TRH 7.5 m, Baugrenze Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen	Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...
Vorbescheid	Gz.: A/WBZ/05537/2012 vom 09.10.2014

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

27 / 1	Flurkartenauszug
27 / 2	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 3	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 4	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 5	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 6	Lageplan
27 / 8	Grundriss / Erdgeschoss
27 / 9	Grundriss / Obergeschoss 1
27 / 10	Grundriss / Obergeschoss 2

27 / 11	Grundriss / Obergeschoss 3
27 / 12	Grundriss / Obergeschoss 4
27 / 13	Grundriss / Dachgeschoss
27 / 17	Ansicht
27 / 18	Ansicht
27 / 20	Ansicht
27 / 21	Ansicht Straße
27 / 30	Brandschutzkonzept
27 / 31	Lageplan Feuerwehrläche
27 / 32	Brandschutzkonzept UG
27 / 33	Brandschutzkonzept EG
27 / 34	Brandschutzkonzept OG 1
27 / 35	Brandschutzkonzept OG 2
27 / 36	Brandschutzkonzept OG 3
27 / 37	Brandschutzkonzept OG 4
27 / 38	Brandschutzkonzept Staffelgeschoss.
27 / 39	Brandschutzkonzept EG
27 / 40	Brandschutzkonzept OG 1
27 / 41	Brandschutzkonzept OG 2
27 / 42	Brandschutzkonzept OG 3
27 / 43	Brandschutzkonzept Staffelgeschoss
27 / 44	Brandschutzkonzept EG
27 / 45	Brandschutzkonzept OG 1
27 / 46	Brandschutzkonzept OG 2
27 / 47	Brandschutzkonzept OG 3
27 / 48	Brandschutzkonzept Zwischengeschoss
27 / 49	Brandschutzkonzept EG
27 / 50	Brandschutzkonzept OG 1
27 / 51	Brandschutzkonzept Staffelgeschoss.
27 / 52	Brandschutzkonzept EG
27 / 53	Brandschutzkonzept OG 1
27 / 54	Brandschutzkonzept OG 2
27 / 55	Brandschutzkonzept Staffelgeschoss.
27 / 69	Schmutz- und Regenwasserinstallation Außenanlagen
27 / 105	Freiflächenplan
27 / 108	Baubeschreibung
27 / 110	Schnitt 1 u. 2
27 / 111	Prüfbescheinigung
27 / 112	Baustelleneinrichtungsplan
27 / 119	Lageplan- Flächen ohne Kampfmittelverdacht
27 / 120	Grundriss / Erdgeschoss Haus C Barrierefreiheit
27 / 121	Grundriss / 1.Obergeschoss Haus C Barrierefreiheit
27 / 122	Grundriss / 2.Obergeschoss Haus C Barrierefreiheit
27 / 123	Grundriss / 3.Obergeschoss Haus C Barrierefreiheit
27 / 124	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 128	Lageplan Feuerwehrrassen
27 / 129	Ansicht Haus A
27 / 130	Lageplanausschnitt TG-Zufahrt
27 / 131	Lageplan Feuerwehrrassen M 1:200
27 / 135	Ansichten Haus D
27 / 136	Ansichten Haus A
27 / 138	Lageplan Abstandsflächen
27 / 139	Betriebsbeschreibung
27 / 140	Erläuterung BeherbungsstättenVO
27 / 141	Anlagenbeschreibung Sicherheitsbeleuchtung
27 / 142	Elektroinstallation EG Haus E
27 / 143	Elektroinstallation 1.OG Haus E
27 / 145	Antrag / Abweichung - Begründung
27 / 146	Zusammenfassung Berechnung GRZ und GFZ
27 / 147	Detail Absturzsicherung Dächer
27 / 148	Grundriss / Tiefgarage
27 / 149	Grundriss / Untergeschoss
27 / 151	Lageplan –Versetzen öB Mas
27 / 154	Lageplan – Schmutz- und Regenwasserinstallation

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden im Vorbescheid A/WBZ/05537/2013 vom 09.10.2013 nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 9.1. für die Überschreitung der Traufhöhe von 7,5 m um ca. 11,8 m für Haus A
 - 9.2. für die Überschreitung der Traufhöhe von 7,5 m um ca. 9,7 m für Haus B
 - 9.3. für die Überschreitung der Traufhöhe von 7,5 m um ca. 7,2 m für Haus C
 - 9.4. für die Überschreitung der Traufhöhe von 7,5 m um ca. 4,1 m für Haus D.
 - 9.5. für die Überschreitung der Traufhöhe von 7,5 m um ca. 6,4 m für Haus E.
 - 9.6. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf.
 - 9.7. für das Überschreiten der Baugrenze des Gebäudes C um bis zu 7,5 m.
10. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 10.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,3 um 0,897 auf 1,197
11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 11.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Haus C und Haus B bis zu 1,195 m auf einer Breite von 5,50m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Im Vorbescheid A/WBZ/905537/2013 vom 09.10.2013 wurde die Abweichung für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude C und B um bis zu 1,6 m zugelassen.

- 11.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Haus B und Haus A bis zu 1,015 m auf einer Breite von 7,50 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Im Vorbescheid A/WBZ/905537/2013 vom 09.10.2013 wurde die Abweichung für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude A und B um bis zu 1,1 m zugelassen.

- 11.3. für den fehlenden Aufzug für Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten mit der nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10m x 2,10 m (37 Abs. 4,5 HBauO)
- 11.4. von der nicht barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses in den einzelnen Wohngebäuden gem. § 52 Abs. 1 HBauO
- 11.5. für den fehlenden 2. Rettungsweg aus den Appartements im Erdgeschoss des Hs. E (§31 Abs. 1 HBauO i.V. mit § 3 Abs. 1 BeVO)
- 11.6. für den fehlenden eigenen Fahrstuhl im obersten Geschoss der Häuser A,B und D (§37 Abs. 1HBauO)
- 11.7. für die fehlenden Rauchschutzabschlüsse in den Öffnungen von den notwendigen Fluren zu den Beherbergungsräumen (Hs.E) (§7 Abs. 2 Nr.2 BeVO)

Bedingung

In den Zimmern müssen vernetzte Rauchmelder installiert werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

- 12. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 12.1. Standsicherheit
 - 12.2. Müllentsorgung, beinhaltet die Erlaubnis für die Bordsteinabsenkung vor Haus A

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Informationsschreiben der Hamburger Stadtentwässerung

Formblatt - Fertigstellungsmeldung des Anschlusses der Grundstücksentwässerungsanlage an die Sielanschlussleitung

Formblatt - Nachweis der Dichtheit für Grundstücksentwässerungsanlagen

Merkblatt - Baumschutz auf Baustellen

Anlage zum Bescheid
###

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse