



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

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

GZ.: A/WBZ/02450/2017
Hamburg, den 20. März 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
30.03.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

227-074
6494, 5030 in der Gemarkung: Rissen

Neubau eines Gebäudes mit Tiefgarage (Seniorentreff + Polizeistation im EG sowie 20 Wohnungen in den Obergeschossen)

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.

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Tiefgaragenzufahrt
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Gehwegüberfahrt im Bereich Rissener Dorfstraße 40

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrt für eine Tiefgaragenzufahrt ist in einer Breite von 3,5 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Die Bestimmungen der GarVO sind einzuhalten.

Im Anschluss an die Überfahrt zur Tiefgarage ist eine maximal bis zu 10% geneigte Fläche herzustellen, die hinter der gesetzlichen Straßenlinie eine Länge von mind. 3,0 m haben muss (GarVO §5 Abs. 2)

Vor dem Tor bzw. der Torschließanlage der Tiefgaragenzufahrt ist ein Stauraum von einer Fahrzeuglänge – mind. 5,0 m auf Privatgrund – herzustellen.

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

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden (§ 4 Abs.8 GarVO).

(§ 4 Abs.8 GarVO).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Gehwegüberfahrt
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Überführung der Randeinfassung
Rissener Dorfstraße 40 / Ladigestwiete

Nebenbestimmung

Die Randeinfassung/ Bordsteinkante in der Ladigestwiete kann – bedingt durch eine begrenzte Fahrbahnbreite von nur ca. 3,50m - auf einer Länge von ca. 5,0 m durch PKWs = 3,5 t als Überfahrt genutzt werden.

Die Überfahrt unterliegt aufgrund der Einbahnstraßenregelung der Ein- und Ausfahrtsbeschränkung „rechts rein- rechts raus“.

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

3. 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).

4. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen des Baumes. Nr. 1 (Eiche)

Begründung

dem geänderten Fällantrag vom 15.11.2017 wird auf Basis des Besprechungsergebnisses vom 02.11.2017 bezüglich der Fällung eines öffentlichen Straßenbaumes zugestimmt. Gemäß Fäll- und Kronenschnittplan Index(Bauantragsunterlage 10/95) kann eine Fällgenehmigung für den Baum Nr.1 erteilt werden.

Nebenbestimmung

Der Baum Nr. 14 ist zu erhalten und vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Seitens des Antragstellers ist für den Baum Nr.1 ein monetärer Wertausgleich an MR3 zu leisten.

5. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen von zwei Hainbuchen Nr. 4 und 6 (Stammd. ca. 15 und 30 cm), einer Birke Nr. 2 (Stammd. ca. 65 cm), einem Ahorn Nr. 3 (Stammd. ca. 35 cm) und drei Weiden Nr. 12, 12a und 13 (Stammd. ca. 20, 20 und 15 cm), für die Rodung einer Rotbuchenhecke auf einer Länge von 18 Metern, baubedingte Kroneneinkürzungen und Eingriffe in den Wurzelbereich an verschiedenen Bäumen sowie vereinzelt zustandsbedingte Kronenpflegeschnitte an weiteren Bäumen.

Begründung

Die Maßnahmen erfolgen baubedingt im Rahmen des Neubaus von 20 Seniorenwohnungen, Seniorentreff, Polizeistation und Tiefgarage.

Nebenbestimmung

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 5 Satz 2, ist die Fällung vom 1. Oktober 2017 bis zum 28. Februar 2018 durchzuführen.

6. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-2708775 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-91185733 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 16017-S-4-G-EG-1-0 vom 31.07.2017 erteilt.

7. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) für Niederschlagswasser
8. Die Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nummer 4 sowie §§ 10 und 13 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der geltenden Fassung das auf den aufgrund der Topographie nicht an das Entwässerungssystem angeschlossenen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Sickermulden zu versickern wird erteilt.

Nebenbestimmung

Die Wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß § 18 Absatz 1 WHG widerruflich.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Rissen 39

mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf: Soziales Zentrum Polizei (FHH), II, GRZ 0.4, GFZ 0.8, Baugrenze umlaufend, Erhaltung eines Einzelbaumes
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

10 / 28	Betriebsbeschreibung
10 / 29	Betriebsbeschreibung
10 / 30	Beschreibung Wohnungen
10 / 31	Gutachterl. Stellungnahme zur natürl. Lüftung TG
10 / 32	Berechnung / Querschnitt
10 / 33	Grundriss / Untergeschoss
10 / 34	Grundriss / Erdgeschoss
10 / 35	Freiraumplanung
10 / 42	Berechnung / Abfallmenge
10 / 67	Berechnung Überflutungsnachweis
10 / 68	Bemessung von Rückhalteräumen
10 / 75	Flurkartenauszug / Karte
10 / 77	Lageplan / Abstandsflächen
10 / 78	Ansicht Westen / Höhenangaben
10 / 79	Berechnung / Grundflächenzahl / +Lageplan/Flächen
10 / 80	Plan/Berechnung / Geschoßflächenzahl
10 / 102	Lageplan / 2/3-Nachweis
10 / 103	Grundriss / Kellergeschoss / Tiefgarage
10 / 104	Grundriss / Erdgeschoss
10 / 105	Grundriss / 1.Obergeschoss
10 / 106	Grundriss / 2.Obergeschoss
10 / 107	Grundriss / Staffelgeschoss
10 / 110	Berechnung / Grundflächenzahl
10 / 111	Flächenplan GRZ I / II
10 / 112	Berechnung / Nutzflächen
10 / 113	Berechnung / Stellplätze
10 / 114	Freiflächenplan
10 / 115	Zusatz zum Entwässerungsantrag
10 / 116	Berechnung / Schmutzwasser
10 / 117	Berechnung / Niederschlagswasser
10 / 118	Berechnung / Überflutungsnachweis
10 / 119	Bemessung / Rückhalteräume
10 / 120	Produktbeschreibung Drosselschieber
10 / 121	Lageplan Sanitär
10 / 122	Grundriss / Erdgeschoss Sanitär
10 / 123	Freiflächenplan Außenentwässerung
10 / 124	Grundriss / Kellergeschoss Sanitär
10 / 125	Schema Regenentwässerung
10 / 126	Schema Sanitär - Abwasser
10 / 128	Brandschutzkonzept
10 / 129	Grundriss / Kellergeschoss / Brandschutz
10 / 130	Grundriss / Erdgeschoss / Brandschutz
10 / 131	Grundriss / 1. Obergeschoss / Brandschutz
10 / 132	Grundriss / 2. Obergeschoss / Brandschutz
10 / 133	Grundriss / Staffelgeschoss / Brandschutz
10 / 137	Lageplan / Schleppkurve
10 / 138	Ansicht Osten - Westen
10 / 139	Ansicht Norden - Süden
10 / 140	Schnitt / GF 86
10 / 141	Schnitt Treppenhaus
10 / S 30	Baubeschreibung Seniorenwohnungen

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 werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 9.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Soziales Zentrum, Polizei"
Für Herstellung von 20 Wohnungen in den Obergeschossen
 - 9.2. für das geringfügige Überschreiten der Baugrenze durch den Balkon sowie die Außenwand im Westen des Gebäudes
 - 9.3. für das geringfügige Überschreiten der Baugrenze durch das Gebäude (ca. 4,2m²) im Norden des Gebäudes
 - 9.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,38 auf insgesamt 0,78
(durch Hauptgebäude wird die GRZ um 0,04 überschritten)
 - 9.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ von 0,8) um 0,43 auf insgesamt 1,23

Begründung (zu den planungsrechtlichen Befreiungen Ziffern 9.1 - 9.5)

Die planungsrechtlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 10.1. für Herstellung von Bewegungsflächen in Sanitärräumen abweichend von § 52 Abs. 4 HBauO in Größe von 1,20m x 1,20m statt 1,50m x 1,50m
 - 10.2. für die nicht Herstellung von notwendigen Flur in der Nutzungseinheit 1 "Seniorentreff" im EG gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 HBauO.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die beiden Büroräume, das Internetcafé, der Eingang und der Seniorentreff mit funkvernetzten Rauchmeldern ausgestattet werden. Nur so sind bei diesem Personenkreis der Brandschutz und eine sichere Entfluchtung gewährleistet.

Aufschiebende Bedingung

11. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 11.1. vor in Inanspruchnahme der Fällgenehmigung (Baum Nr. 1- Eiche) ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Abteilung Stadtgrün bezüglich des Wertausgleiches zu schließen.

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

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. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid
###

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse