



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/06918/2017
Hamburg, den 31. Januar 2018

Verfahren Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang 13.11.2017

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 715-194
Flurstücke 8861, 8873 in der Gemarkung: Fischbek

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in Holzmassivbauweise (44 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65
mit den Festsetzungen: WR; III, zwingend; o; GRZ 0,6; GH 12
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 19 a	A02-E1A-GPf00-1.+2. Obergeschoss H1
3 / 20 a	A02-E1B-GPf00-1.+2. Obergeschoss H2
3 / 21 a	A02-E3A-GPf00-3. Obergeschoss H1
3 / 22 a	A02-E3B-GPf00-3. Obergeschoss H2
3 / 23 a	A03-01A-GPf00-Schnitte H1
3 / 24 a	A03-01B-GPf00-Schnitte H2
3 / 25 a	A04-01A-GPf00-Ansicht_H1
3 / 26 a	A04-01B-GPf00-Ansicht_H2
3 / 27 a	3.1_Berechnung_GFZ-GRZ
3 / 31 a	3.4_FlächenaufstellungBGF+GRZ+GFZ
3 / 58 a	R02-E0B-GPf00_EG H2_BSK
3 / 61 a	R02-E3A-GPf00_3.OG H1_BSK
3 / 62 a	R02-E3B-GPf00_3.OG H2_BSK
3 / 63 a	R03-01A-GPf00_Schnitte H1_BSK
3 / 64 a	R03-01B-GPf00_Schnitte H2_BSK
3 / 65 a	171120_BSK_H:WBZ:06918:2017 Konzept
3 / 76 a	A01-DA2X-GPf01-Lageplan+DA
3 / 77 a	2018-01-24_R01-02-GP01
3 / 78 a	A02-E0A-GPf02-Erdgeschoss H1
3 / 80 a	180125_Baubeschreibung
3 / 81 a	2018-01-24_R02-E0A-GPf01
3 / 82 a	A02-E0B-GPf01-Erdgeschoss H2

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss (§ 16 BauNVO)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Statt der im B-Plan zwingend festgesetzten 3-Geschossigkeit ist eine 4-Geschossigkeit geplant, die sich nach Osten und Süden zu der umgebenden Wohnbebauung auf 3 Geschosse abstaffelt. Die Lage der 4-geschossigen Gebäudeteile zum Quartiersplatz stärkt die zentrale Bedeutung des Quartiersplatzes. Die maximale Gebäudehöhe mit 11,42 m bleibt unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m gem. B-Plan. Zum öffentlichen Straßenraum hin wirken die Neubauten auch bei umgesetzter Befreiung noch 3-geschossig mit einem Staffelgeschoss und entsprechen damit der Funktionsplanung.

- 1.2. für das Errichten eines Wohngebäudes (Haus 1) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, hier: auf der im B-Plan NF 65 festgesetzten Grünfläche.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Verkleinerung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz von ca. 3.540 qm auf ca. 2.760 qm zugunsten von Wohnbauflächen mit Geschosswohnungsbau ist städtebaulich vertretbar, da die veränderten Ausweisungsgrenzen sich nur geringfügig auf das Gesamtkonzept auswirken und der Gebietscharakter „Parkanlage“ mit den hier geplanten Einschränkungen noch gewahrt wird.

- 1.3. für das Abweichen von der festgesetzten Baulinie südlich des Quartiersplatzes um ca. 17,80 m in Richtung Norden (§ 23 (2) BauNVO)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Abweichend von der festgesetzten Baulinie südlich des Quartiersplatzes wird die Baulinie nach Norden zum Quartiersplatz mit dem Haus 1 um das geforderte Maß der Grundstücksausschreibung der IBA überschritten. Dadurch wird der Quartiersplatz räumlich akzentuiert. Die Überschreitung der Baulinie erfolgt zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Auswirkungen auf die städtebauliche Grundkonzeption des B-Planes sind nur gering.

- 1.4. für das Abweichen von der festgesetzten Baulinie östlich des Quartiersplatzes um ca. 3,15 m in Richtung Westen (§ 23 (2) BauNVO)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der Baulinie erfolgt zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche und stellt wegen der untergeordneten städtebaulichen Relevanz die Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht in Frage.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

2.1. für den Verzicht auf die Schaffung von barrierefreien Wohnungen gem. § 52 HBauO im Haus 1

Begründung

Die Abweichung ist unter nachstehender Nebenbestimmung nach § 52 HBauO vereinbar. Von 44 Wohnungen in den 6 Gebäuden werden 6 Wohnungen barrierefrei gestaltet.

Bedingung

Auf Anforderung durch die Bauaufsicht sind im Bedarfsfall die optional vorgesehenen Plattformaufzüge in den Treppenhäusern nachzurüsten, um die barrierefreie Erreichbarkeit weiterer Wohnungen zu gewährleisten.

2.2. für die Ausbildung der tragenden und aussteifenden Bauteile in REI 60 Qualität ohne brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen gem. § 24 (2) Nr. 3 HBauO

Begründung

Die Resttragfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile wird in den, zur Verfügung gestellten Klassifizierungsberichten des Österreichischen Instituts für Bautechnik nachgewiesen.

Bedingung

Der Nachweis der erforderlichen hochfeuerhemmenden Feuerwiderstandsklasse der tragenden und aussteifenden Bauteile ist im Rahmen der Prüfung der bautechnischen Nachweise entsprechend der Anforderung des § 68 HBauO zu erbringen.

2.3. für die partielle Ausbildung der Fassadenbekleidungen aus Holz und somit aus brennbaren Baustoffen (§26 (3) HBauO)

Begründung

Die partielle Belegung der Außenfassade mit einer horizontalen, hinterlüfteten Holzverschalung ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Wohngebäude und verweist zugleich auf die Holzbauweise der Gebäude.

Als Kompensationsmaßnahme werden ca. 40 cm hohe Brandriegel aus mineralischen WDVS-Streifen horizontal in der Fassade zwischen den einzelnen Geschossen angeordnet. Durch diese Maßnahme bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes.

Bedingung

Es sind ca. 40 cm hohe Brandriegel aus mineralischen WDVS-Streifen horizontal in der Fassade zwischen den einzelnen Geschossen gemäß Bauvorlage 3/83, die der Bauaufsicht als Vorabzug vorliegt, anzuordnen.

3. Folgende naturschutzrechtliche Befreiungen werden nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 3.1. für die Pflanzung von mittelkronigen anstelle von großkronigen Bäumen gem. der Festsetzung im Grünordnungsplan § 2 Punkt 5.4 Pflanzgebot für Einzelbäume, hier: Pflanzqualität

Begründung

Die Abweichung ist unter nachstehenden Bedingungen mit den Zielen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan NF 65 vereinbar.

Bedingung

- a. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind 2 großkronige Bäume zu pflanzen, um den anderen Charakter des Freiraums deutlich zu machen.
b. Die übrigen Bäume sind in der Pflanzqualität STU 20/25 als mittelkronige 'Acer campestre' oder gleichwertig zu pflanzen.

- 3.2. für die Abweichung von der Festsetzung bezüglich der Größe der offenen Baumscheibe gem. der Festsetzung im Grünordnungsplan § 2 Punkt 5.3 Pflanzgebot für Einzelbäume, hier: Baumscheibengröße

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter Bezug auf die naturschutzrechtlichen Anforderungen des Grünordnungsplanes zum NF 65 und unter nachstehenden Bedingung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingung

Bei Unterschreitung der festgesetzten Baumscheibengrößen von 12 m² ist die Baumgrube unterirdisch entsprechend zu vergrößern.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände **Ergänzungsbescheide** erteilt worden ist:

- 4.1. Standsicherheit
4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
4.3. Erschließung der Wohnungen über das Treppenhaus TH 2 (Haus 1):

Das mittlere Treppenhaus TH 2 im Haus 1 muss einen Hauptzugang von Süden (Merlingasse) erhalten. Der Grundriss ist entsprechend anzupassen.

5. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden,
 - 5.1. Wenn die Flurstücke 8873 und 8861 der Gemarkung Fischbek auf einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer zu einem Baugrundstück ‚vereinigt‘ worden sind (gemäß Flurstücksvereinigungsantrag vom 25.01.2018).

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

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH