



# 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/05846/2017

Hamburg, den 12. Februar 2019

Verfahren  
Eingang  
Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
24.07.2017

###  
218-015  
3849 in der Gemarkung: Groß Flottbek

### Neubau eines Wohnhauses (+27 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.

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. Baustellenzu- und -ausfahrten

Erlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für eine Baustellenzu- bzw. -ausfahrt im Bereich Osdorfer Weg sowie in der Groß Flottbeker Straße, gemäß der Bauvorlage 148 - Lageplan Baustelleneinrichtungsfläche - vom 11.06.2018.

**Nebenbestimmung**

Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden.

Da es hier ggf. keine Wendemöglichkeit auf privatem Grund gibt, muss das Baustellenfahrzeug entweder rückwärts ein oder rückwärts heraus fahren. Das Rückwärtsfahren aus dem Grundstück heraus bzw. in das Grundstück hinein, über den öffentlichen Weg (Fahrbahn und Gehweg) erzeugt eine wesentliche Gefahr.

Beim Rückwärtsfahren ist eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Deshalb muss beim Rückwärtsfahren gemäß § 9 Abs. 5 StVO immer ein vom Bauherrn bzw. Betreiber oder Anlieferer unterwiesener und entsprechend benannter Einweiser zur Verfügung stehen und den Fahrer einweisen.

Weiterhin sind die §§ 1 bis 6 ArbSchG, die §§ 7, 16 Nr. 1 und 46 der DGUV Vorschrift 70/71 "Fahrzeuge" sowie die DIN 33409: 1983-04 zu beachten.

In Bezug auf die §§ 5 und 16 HWG ist bei Eröffnung einer Verkehrsanlage, wie in diesem Fall durch die Baustellenzu- bzw. -ausfahrt, von der eine besondere Gefahr für Dritte ausgehen kann bei einem Rückwärtsfahren, der allgemein abzuleitende Rechtsgrundsatz (§§ 823 und 836 BGB) anzuwenden, dass jeder, der in seinem Verantwortungsbereich Gefahrenquellen schafft und andauern lässt, Maßnahmen und Vorkehrungen treffen muss, die zur Abwendung der drohenden Gefahr für Dritte erforderlich sind.

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

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 Auflagen).

3. Rücknahme der Erlaubnisse für vorhandene Gehwegüberfahrten.

Die vorhandenen Gehwegüberfahrten im Bereich Groß Flottbeker Straße sowie Osdorfer Weg sind gemäß der Außenanlagenplanung und des damit verbundenen Nutzungskonzeptes für das neue Hochbauvorhaben nicht mehr erforderlich.

Diese Erlaubnisse gemäß § 18 HWG werden deshalb zurück genommen bzw. erlöschen mit dem Zeitpunkt des Rückbaus der an gleicher Stelle eingepflanzten Baustellenzufahrt(en) bzw. mit Innutznahme des Gebäudes.

**Nebenbestimmung**

Nach dem Verursacherprinzip erfolgt der Rückbau der Gehwegüberfahrten zu Lasten der Bauherrin.

Die Bauherrin muss für die Kosten, die durch den Rückbau der Gehwegüberfahrten entstehen, gemäß §62 Absatz 1 HWG in Vorleistung treten - siehe wegerechtliche Auflagen.

4. Gehwegüberfahrt für Pkw-Stellplatz und als Feuerwehrezufahrt / Feuerwehraufstellfläche

Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Gehwegüberfahrt für den Stellplatz im Vorgarten sowie als Feuerwehrezufahrt/Feuerwehraufstellfläche

**Nebenbestimmung**

Die Gehwegüberfahrt ist in einer Breite von maximal 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Im Bereich der Schleppkurven des Feuerwehrfahrzeugs sind die Bordkanten mit einem Vorstand von 8 cm einzubauen.

Der Baumbestand ist zu berücksichtigen. Äste dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden.

Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenbefestigungen vorgenommen werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 14 Abs. 4 HBauO, Baumschutz VO).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

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 der Bäume

4 Birken Stammd. 20-40 cm; 2 Eschen Stammd. 20 cm ; 16 Ahorne Stammd 20-30 cm.; 1 Blaufichte Stammd. 30 cm; 1 Buche Stammd. 20 cm, 1 Feldahorn Stammd. 20 cm

und einen Kronenpflegeschnitt der Linde Nr. 02 durchzuführen.

**Begründung**

Die Fällung erfolgt zur Herstellung einer Baugrube und eines Neubaus. Zudem ist die Fläche nicht vollständig "grün" gezeichnet und es besteht in Teilflächen allgemeiner Bombenblindgängerverdacht, da diese Flächen "rot" gezeichnet sind.

**Nebenbestimmung**

Die Fällung ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar des Jahres zulässig.

6. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-3814903 Mischwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 1481-S4-LP-01 vom 13.11.2017 erteilt (Bauvorlage 2/67)

7. Genehmigung für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen nach § 7 HmbAbwG für Mischwasser DN 150 ohne eine Einleitmengenbegrenzung für Regenwasser.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Groß Flottbek / Othmarschen mit den Festsetzungen: M 2 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Teilbebauungsplan	564 (§ 3 BPlanG 1923) mit den Festsetzungen: teilw. neue Strassenfläche und von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 2 / 1 Flurkartenauszug / Karte / Buch
  - 2 / 23 Antrag / Abweichung - Begründung
  - 2 / 24 Antrag / Abweichung - Begründung
  - 2 / 25 Antrag / Abweichung - Begründung
  - 2 / 45 Baumliste
  - 2 / 48 Baumbestandsplan
  - 2 / 58 Antrag / Entwässerung
  - 2 / 67 Lageplan / Entwässerung
  - 2 / 92 Freiflächenplan
  - 2 / 101 Antrag / Befreiung - Begründung
  - 2 / 102 Antrag / Befreiung - Begründung
  - 2 / 104 Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
  - 2 / 105 Berechnung / BGF
  - 2 / 106 Berechnung / BRI
  - 2 / 107 Nachweis / Fahrradplätze
  - 2 / 109 Planungsbeschreibung
  - 2 / 111 Baumbestandsplan
  - 2 / 112 Lageplan Abstandsflächen M 1:200
  - 2 / 118 Dachdraufsicht
  - 2 / 119 Schnitt A-A
  - 2 / 121 Ansicht Ost
  - 2 / 123 Ansicht Süd
  - 2 / 126 Antrag / Abweichung - Begründung
  - 2 / 127 Antrag / Abweichung - Begründung
  - 2 / 128 Planskizze Fahrradparker Typ Linos
  - 2 / 140 Grundriss UG / Entwässerung
  - 2 / 141 Grundriss EG / Entwässerung
  - 2 / 142 Grundriss 1. OG / Entwässerung
  - 2 / 143 Grundriss 2. OG / Entwässerung
  - 2 / 144 Grundriss 3. OG / Entwässerung
  - 2 / 145 Grundriss Dachaufsicht / Entwässerung
  - 2 / 146 Berechnung / Abfallmengen
  - 2 / 148 Lageplan / Baustelleneinrichtungsfläche
  - 2 / 152 Lageplan / Brandschutz
  - 2 / 153 Grundriss / Untergeschoss
  - 2 / 154 Grundriss / Erdgeschoss
  - 2 / 155 Grundriss / 1. Obergeschoss
  - 2 / 156 Grundriss / 2. Obergeschoss
  - 2 / 157 Grundriss / 3. Obergeschoss
  - 2 / 158 Ansicht / Nord
  - 2 / 159 Ansicht / West
  - 2 / 160 Nachbarschaftsvereinbarung
  - 2 / 161 Brandschutz / 2. Ergänzung BSK
  - 2 / 162 Brandschutz / UG
  - 2 / 163 Brandschutz / EG
  - 2 / 164 Brandschutz / 1. OG
  - 2 / 165 Brandschutz / 2. OG
  - 2 / 166 Brandschutz / 3. OG
  - 2 / 167 Brandschutz / Schnitt AA

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Ggf. vorhandene 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 im Baustufenplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse

### **Begründung**

Die Befreiung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren A/WBZ/01078/2015 erteilt.

- 8.2. für das Überschreiten der im Teilbebauungsplan TB 564 festgesetzten Baulinie und für das Überbauen der im TB 564 festgesetzten 'von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche'

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Bei der im TB 564 ausgewiesenen teilweise "neuen Straßenverkehrsfläche" und "von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche" handelt es sich um ein Konzept der Flächenvorhaltung für einen vorgesehenen endgültigen Ausbau der B 431, das in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts für eine umfangreiche Straßenerweiterung vorgesehen war. Dass die gesamte Breite freigehalten werden soll, ist aus heutiger Sicht obsolet.

- 8.3. für das Überschreiten der bebaubaren Fläche:  
GRZ I: von  $3/10 = 96 \text{ m}^2$  um  $261,2 \text{ m}^2$  auf  $1,23$   
GRZ II: von  $3/10 + 50\% = 144 \text{ m}^2$  um  $331,51 \text{ m}^2$  auf  $1,48$   
(Ermittlung nach PBD 7/2016 'Altes Planrecht')

### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung von dringend benötigten Wohnraums und ist auch städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

Da das Baugrundstück derzeit noch aus 2 Flurstücken aus unterschiedlichen Grundbüchern besteht, ist vor Baubeginn die Eintragung einer Vereinigungsbau last nach § 7 Abs. 1 HBauO oder die grundbuchliche Vereinigung der Flurstücke erforderlich.

- 8.4. für das Überbauen der im TB 564 festgesetzten Straßenlinie und der festgesetzten 'Neue Straßenfläche' durch das Treppenhaus auf einer Tiefe von bis zu ca. 1,80 m auf einer Länge von ca. 9,20 m.

### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung von dringend benötigten Wohnraums und ist auch städtebaulich vertretbar.

- 8.5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Abweichen von der zulässigen Bauweise 'offen'.  
Zur Herstellung einer geschlossenen Magistralenbebauung soll das Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet werden.

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

Vor Baubeginn ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers Osdorfer Weg 151 vorzulegen. Die Zustimmung liegt vor.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 9.1. Abweichung von den Anforderungen des § 45 Abs. 2 i.V. mit dem Bauprüf-dienst 5/1996 'BPD Fahrräder' Ziff. 2.1, dass die Grundfläche von Abstellräu-men für Fahrräder und Kinderwagen mind. 2 m<sup>2</sup> je Wohnung betragen muss. Die Grundfläche des Abstellraumes im Keller beträgt nur 43,20 m<sup>2</sup> anst. 54 m<sup>2</sup>.
  - 9.2. Abweichung von den Anforderungen des § 52 Abs. 4, dass Türen eine lichte Durchgangsweite von 90 cm haben müssen.  
Die Türen innerhalb der Wohnungen sollen mit einer lichten Breite von 80 cm ausgeführt werden.
  - 9.3. Abweichung von den Anforderungen des § 52 Abs. 4, dass Flure bis zu den Wohnungen mindestens 1,50 m breit sein müssen.  
Die Flure zu den Wohnungen sollen mindestens 1,20 m breit sein.
  - 9.4. Abweichung von den Anforderungen des § 52 Abs. 4, dass in den Wohnungen Bewegungsflächen von 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein müssen.  
In den Sanitärräumen sollen Bewegungsflächen von 1,20 m x 1,20 m ausgeführt werden.
  - 9.5. Abweichung von den Anforderungen des § 10 HBauO, dass bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück eine ausreichend große Spiel-fläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen ist. Die Kinderspiel-fläche muss eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, mindestens aber 100 m<sup>2</sup>, haben.  
Da aufgrund der Wohnungszuschnitte (Mikrowohnungen) nicht mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist, soll anstatt ausgestatteter Kinderspielflä-che eine gemeinschaftliche Grünfläche hergestellt werden.

#### **Aufschiebende Bedingung**

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 10.1. die eingetragene Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errich-tung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) bzw. der Nachweis über die grundbuchamtliche Vereinigung der beiden Grundstücke vorliegt.

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

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

11. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über fol-gende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 11.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 11.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenver-ordnung 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**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH



###

Transparenz in HH

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse