



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/02994/2017
Hamburg, den 28. Mai 2018

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
H/WBZ/02910/2016
09.05.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

715-084
9209 in der Gemarkung: Fischbek

**Sanierung und Umbau des ehemaligen Kasernengebäudes zu Wohnungen (116 WE),
einer Kita, Tiefgarage und Carportanlagen**

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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

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

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

- 1 E0102-HSEKANAL-91072356 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
- 2 E0102-HSEKANAL-91212506 Regenwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH
- 3 E0102-HSEKANAL-91212507 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

2. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: G-21638-EW-C Auszug2 vom 08.08.2017 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66
mit den Festsetzungen: MI; g; GRZ 0,4; TH 8,5 über Gelände; FH
19 über Gelände; Baugrenzen; II; Fläche für Anpflanzung und
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Ausschluss von
Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen; Erhaltung von
Einzelbäumen; (D)
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- | | |
|---------|---|
| 4 / 129 | Grundriss : Küche Haus A1 Kita |
| 4 / 148 | Betriebsbeschreibung |
| 4 / 175 | Angaben zur Büronutzung im Haus A5 / EG |
| 4 / 186 | Baubeschreibung / Verwendung des vorh. Mutterbodens |
| 4 / 188 | Nachweis / Tiefgaragenmerkblatt |
| 4 / 189 | Lüftung / 2.OG |
| 4 / 190 | Lüftung / Haus 1 - DG |
| 4 / 191 | Lüftungskonzept / Haus A - KITA |
| 4 / 218 | Beschreibung / Zugänge zu den WE 02.01.01.-03 |
| 4 / 220 | Baubeschreibung / Fahrradhaus und Abfall |
| 4 / 227 | Grundriss Untergeschoss West |
| 4 / 228 | Grundriss Untergeschoss Ost |
| 4 / 229 | Grundriss Erdgeschoss West |
| 4 / 231 | Grundriss 1. Obergeschoss West |
| 4 / 232 | Grundriss 1. Obergeschoss Ost |
| 4 / 233 | Grundriss 2. Obergeschoss West |
| 4 / 234 | Grundriss 2. Obergeschoss Ost |
| 4 / 235 | Grundriss 3. Obergeschoss West |
| 4 / 236 | Grundriss 3. Obergeschoss Ost |
| 4 / 237 | Dachaufsicht West |
| 4 / 238 | Dachaufsicht Ost |
| 4 / 239 | Schnitt 1-1/2-2/7-7 |
| 4 / 240 | Schnitt 3-3 / 4-4 |
| 4 / 241 | Schnitt 5-5 / 6-6 |
| 4 / 242 | Schnitt 8-8 |
| 4 / 243 | Schnitt A-A / B-B |
| 4 / 244 | Schnitt C-C / D-D |
| 4 / 245 | Ansichten |

4 / 246	Brandschutznachweis vom 19.02.2018 / Gutachten Nr. 2017-3136
4 / 247	Übersichtsplan mit Feuerwehraufstellflächen und Anleitung
4 / 248	Regeldetail Feuerwehrezufahrt / Schotterrasen
4 / 249	Detail Holzfassade mit Brandschürze
4 / 250	Ansicht mit Darstellung nichtbrennbarer Dämmstoffe
4 / 251	Schnitt / nichtbrennbare Dämmstoffe
4 / 267	Baubeschreibung / Index E
4 / 269	Lageplan Index E / M 1:200
4 / 270	Grundriss / Erdgeschoss - Teil 2 Ost
4 / 271	Abstandsflächenplan / M 1:500
4 / 272	Lageplan I / Freianlagen
4 / 273	Lageplan mit Flächen für die Feuerwehr
4 / 274	Lageplan II / Freianlagen-Baumerhalt-Ersatzpflanzung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. von der Vorgabe, dass im Mischgebiet an der Cuxhavener Straße Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind. (§ 2 Nr. 7 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.1. bereits erteilt.

- 3.2. von der Vorgabe, dass im Mischgebiet an der Cuxhavener Straße Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind. (§ 2 Nr. 7 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.1. bereits erteilt.

Bedingung

Für die lärmzugewandten Schlaf- und Kinderzimmer sind mittels besonderer baulicher Schallschutzmaßnahmen bzw. besonderer Fensterkonstruktionen während der Nachtzeit sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von kleiner 30 dB (A) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.

- 3.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 Vollgeschosse für Gebäude A01, A02, A03 und A04 um 1 Vollgeschoss

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.2. bereits erteilt.

- 3.4. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 4 Vollgeschosse für Gebäude A05 und A06 um 2 weitere Vollgeschosse

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.3. bereits erteilt.

- 3.5. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 für Gebäude A03 und A04 um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse
- 3.6. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse für Gebäude A 05 von zulässigen 2 um 3 Vollgeschosse auf 5 insgesamt Vollgeschosse
- 3.7. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen für Laubengang Haus A3 und Balkone/ Anbauten innerhalb der Baugrenzen.
- 3.8. für das Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Anbauten um 2,50 m.

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.4. bereits erteilt.

- 3.9. für das Errichten eines Parkdecks und einer Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.5. bereits erteilt.

- 3.10. für das Herstellen einer Zufahrt im Bereich der im B-Plan gekennzeichneten Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten (§ 2 Nr. 10 VO über den B-Plan N-F 66).

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 10.6. bereits erteilt.

- 3.11. für das Überschreiten der Baugrenze durch ein Vordach vor Haus 1 um 2 m und durch ein Vordach vor Haus 5 um 4 m.

- 3.12. für das Überschreiten der Baugrenze um maximal 0,55 m am Gebäudeteil A6 durch den nichttragenden Wandaufbau der nachträglichen Aufstockung

- 3.13. für das Errichten einer Carportanlage anstelle eines Parkdecks auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

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

Bedingung

Die Dachflächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.

- 3.14. für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe von 8,5 m über Gelände um 6,82 m auf 15,32 m (Gebäude A5+A6/OK Attika) bzw. um 3,7 m auf 12,20 m (Gebäude A3/OK Attika).

- 4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände des Laubenganges Haus A3 mit der Nachbarbebauung (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 6 HBauO vereinbar. Die Wände, die Abstandsflächen entfaltet verfügen über keine Öffnungen bzw. über Abschlüsse mit Brandschutzverglasung und besteht aus feuerbeständigen Baustoffen, die einen ausreichenden Schutz vor den Einwirkungen auf den Rettungsweg durch Feuer und Rauch bieten.

- 4.2. von den Anforderungen nach § 52 Abs. 4 HBauO, dass die Bewegungsflächen in Bädern von 1,50 m x 1,50 m auf 1,20 m x 1,20 m reduziert werden

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 52 HBauO unter Würdigung auf den BDP vereinbar.

- 4.3. für die gemeinsame Nutzung des Balkon im 2.OG und der Loggia im 3.OG (Haus 2) durch zwei Wohneinheiten als anleiterbare Stelle

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen der Regelung nach § 17 HBauO "Sicherstellung der Personenrettung" i. V. m. § 24 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.1.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

Der Durchgang zwischen den Freibereichen der Wohnungen 02.03.04/ 02.03.05 und 02.04.03/ 02.04.04 ist dauerhaft zugänglich halten.

- 4.4. von den Anforderungen gem. § 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO für den Verzicht auf die Gebäudeabschlußwand zwischen Haus A1 und A2

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 HBauO unter nachstehenden Bedingungen vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.4.2. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Öffnungen sind mit feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen herzustellen.
2. Die Brandwand ist 30 cm über Dach zu führen gemäß § 28 Abs. 5 HBauO.

- 4.5. von den Anforderungen an Brandwände im Eckbereich von Gebäude A1 und A2
gem. § 28 Abs. 6 HBauO

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 28 HBauO unter Würdigung der Schutzziele nach § 17 HBauO, hier: Vermeidung der Ausbreitung von Feuer und Rauch" unter nachstehenden Bedingung vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.4.2. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Rauchableitung aus dem Treppenraum erfolgt über ein Öffnung an oberster Stelle mit einem freien Querschnitt von mind. 1 m².
 2. Die RWA muss vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenabsatz aus zu öffnen sein.
 3. Öffnungen in den Brandwänden selbst oder Öffnungen im 5 m - Eckbereich gem. § 28 Abs. 6 HBauO sind mit F60-Brandschutzverglasung abzuschließen
- 4.6. für die Ausführung der Aufstockung der Gebäudeteile A2, A4-A6 im 2.OG in Holz-Massivbauweise
ohne Brandschutzbekleidung und Dämmstoffen aus nicht brennbaren Baustoffen entgegen der Anforderung gem. § 24 Abs. 2 Pkt. 3 HBauO in Verbindung mit § 25 Abs. 1 HBauO und § 29 Abs. 1 HBauO für Gebäudeklasse 4.
Die Tragkonstruktion einschl. Decken über 2.OG wird mit einer Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten und ohne Brandschutzbekleidung (Kapselung) geplant.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen der Regelung "ausreichende Standsicherheit bei Abbrand" nach § 17 HBauO i. V. m. § 24 HBauO vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.1.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Tragkonstruktion einschließlich der Decken über 2.OG wird mit einer Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten und ohne Brandschutzbekleidung (Kapselung) hergestellt.
 2. Die Nutzungseinheiten sind durch Beplankung nach HFHHolzR rauchdicht herzustellen.
- 4.7. für die Ausführung der Aufstockung der Gebäudeteile A3 und A6 im Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) in Holz-Massiv-Bauweise ohne Brandschutzbekleidung und Dämmstoffen aus nicht brennbaren Baustoffen entgegen der Anforderung gem. § 24 Abs. 2 Pkt. 3 HBauO in Verbindung mit § 25 Abs. 1 HBauO und § 29 Abs. 1 HBauO für Gebäudeklasse 4.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen der Regelung "ausreichende Standsicherheit bei Abbrand" nach § 17 HBauO i. V. m. § 24 HBauO vereinbar.

Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.1.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Tragkonstruktion einschließlich der Decken über 2.OG wird mit einer Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten und ohne Brandschutzbekleidung (Kapselung) hergestellt.
 2. Die Nutzungseinheiten sind durch Beplankung nach HFHHolzR rauchdicht herzustellen.
- 4.8. von den Anforderungen an die Tragkonstruktion gem. § 24 Abs. 2 HBauO in Verbindung mit § 25 Abs. 1 HBauO und § 29 Abs. 1 HBauO für das bestehende Geschoss im Dachraum (2.OG) im Gebäudeteil A1

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen der Regelung nach § 17 HBauO "Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch" iVm 24 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.1.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Decke über 2.OG und deren Unterstützungen und die Dachschrägen sind für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen mindestens feuerhemmend F 30 (E 30) herzustellen.
 2. Der darüberliegende Dachraum ist dauerhaft brandlastfrei ohne Nutzung zu halten.
- 4.9. von den Anforderungen an die Tragkonstruktion gem. § 24 Abs. 2 HBauO in Verbindung mit § 25 Abs. 1 HBauO und § 29 Abs. 1 HBauO für das 3. OG (Dachraum) im Gebäudeteil A4 und A5

Begründung

Die Abweichung ist mit den Schutzzielen der Regelung "ausreichende Standsicherheit bei Abbrand" nach § 17 HBauO iVm § 24 bzw. 29 HBauO vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.1.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

1. Die Decke über 3.OG und deren Unterstützungen und die Dachschrägen sind für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen mindestens feuerhemmend F 30 (E 30) herzustellen.
 2. Der darüberliegende Dachraum ist dauerhaft brandlastfrei ohne Nutzung zu halten.
- 4.10. von den Anforderungen gem. § 26 Abs. 3 HBauO, dass Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwer entflammbar sein müssen (Häuser 2 bis 6).

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 26 HBauO unter nachstehenden Bedingungen vereinbar. Der Begründung im Brandschutzkonzept vom 19.02.2018, Ziffer 4.1.2.3. kann gefolgt werden.

Bedingung

Die Anforderungen aus der "Richtlinie über brandschutztechnische Vorkehrungen bei hinterlüfteten Außenwandverkleidungen" sind einzuhalten. Insbesondere:

Der Hinterlüftungsspalt darf über die Brandwand nicht hinweggeführt werden. Der Hinterlüftungsspalt ist mindestens in Brandwanddicke mit einem im Brandfall formstabilen Dämmstoff mit einem Schmelzpunkt von $> 1.000^{\circ}\text{C}$ auszufüllen.

- 4.11. von den Anforderungen nach § 10 HBauO für die Unterschreitung der erforderlichen Kinderspieflächen für die 116 Wohnungen im Umfang vom 1160 m^2 um 492 m^2 auf 668 m^2 .

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 10 HBauO vereinbar. Es werden deutlich überwiegend Wohnungen mit geringer Wohnfläche und lediglich 1 Zimmer. Auf dem Grundstück stehen z.B. mit der als "Kirschenhof" bezeichneten Fläche weitere Bewegungsflächen zur Verfügung.

- 4.12. von der Anforderung, dass Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben müssen (§ 4 Abs. 4 GarVO).

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 81 HBauO i. V. m. § 4 GarVO HBauO vereinbar. Die TG mit 47 Stellplätzen wird nicht gewerblich genutzt und verursacht ein geringes Verkehrsaufkommen (siehe Bauvorlage 4/188).

Bedingung

Es ist eine Ampelanlage einzubauen und ständig in Betrieb zu halten. Die Tiefgarage darf nicht gewerblich genutzt werden, sondern lediglich als Stellplatzanlage der auf dem Grundstück befindlichen Wohnnutzungen.

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

- 5.1. für die Herstellung von Zufahrten und Zuwegungen im Bereich der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Die Befreiung wurde im Vorbescheid H/WBZ/02910/2016 Pkt. 11.1. bereits erteilt.

- 5.2. für die Abweichung von der Vorgabe gem. § 3 Nr. 4 VO über den B-Plan N-F 66, dass Einfriedigungen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den

Verkehrsflächen ausschließlich als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen sind.

- 5.3. für die Errichtung von 4 Carport-Stellplätzen in Verlängerung der Carportanlage in Richtung Ost auf der ausgewiesener Fläche "Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen"

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter nachstehenden Nebenbestimmungen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingung

Die Unbedenklichkeit der Überbauung ist durch konkrete Wurzelsuchgrabungen nachzuweisen.

- 5.4. für die Errichtung von Anlagen (für Müll und Fahrradplätze) im Bereich der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- 5.5. für die Herstellung von Zufahrten und Zuwegungen im Bereich der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Standsicherheit
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 6.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 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

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4 und 5; Anlage / Fläche für Garten, Sport, Spiel, Freizeit; Standplatz für Abfallbehälter; Stellplatz für Kraftfahrzeuge; Verkehrsanlage (privat)

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude