



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02528/2017
Hamburg, den 9. Mai 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
18.07.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

432-003
126 in der Gemarkung: Langenhorn

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 20 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.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Langenhorner Chaussee auf einer max. 3,65 m breiten, gemeinsamen Überfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 126 und 717. Siehe Anlage

Begründung

Die Überfahrt dient zukünftig der Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs (KFZ > 3,5 t) sowie der Erschließung der auf Privatgrund geplanten PKW-Stellplätze (Flurstück 126). In der Örtlichkeit wurde im Zuge der Umsetzung des Straßenbauprojektes des Landesbetriebs, Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG, Projekt 12501) eine Überfahrt hergestellt. Sie ist jedoch in Ihrer Belastungsklasse nicht für die beabsichtigte zukünftige Nutzung durch Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht > 3,5 t ausgelegt. Die Überfahrt ist daher baulich anzupassen.

Nebenbestimmung

Die Überfahrt ist auf Kosten des Antragstellers baulich anzupassen.

Die Erlaubnis nach § 18 HWG ist an die Gültigkeit des Bescheides gebunden.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-2804114 Schmutzwasser DN 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 2.27 vom 23.03.2017 erteilt.

3. Nach §11a HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das Niederschlagwasser über die hierfür bestimmte Sielanschlussstelle unter Einhaltung der mit der Sielanschlussgenehmigung nach §7 HmbAbwG festgelegten Mengenbegrenzung von 10l/s in das öffentliche Regenwassersiel in der Langenhorner Chaussee eingeleitet werden darf. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagwasser ist unter Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die Sielanschlussstelle wieder möglich ist.

Die Genehmigung wird nicht erteilt:

4. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für das Überqueren des öffentlichen Weges mit Baustellenfahrzeugen und für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für die Baustelleneinrichtung

Begründung

Vom Antragsteller wurde eine Erklärung vorgelegt, wonach die Prüfung und Genehmigung der Organisation der Baustelle, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, aus dem Prüfungsumfang des konzentrierten Verfahrens herausgenommen werden soll.

Nebenbestimmung

Die Prüfung der Baustellenorganisation ist vom Bauherrn selbstständig, rechtzeitig unaufgefordert mit dem Fachbereich Tiefbau – Abschnitt Straßenunterhaltung abzustimmen.

Ergeben sich aus diesen Abstimmungen Sondernutzungstatbestände nach § 19 HWG durch die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsflächen über den gemeingebrauch hinaus, so ist die Erteilung der dafür erforderlichen Erlaubnisse nach § 19 HWG umgehend über das Servicezentrum im Technischen Rathaus, Kümmellstraße 6 zu beantragen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Langenhorn 4 mit den Festsetzungen: GE II g ; GRZ 0,6 ; GFZ 0,8 ; Baugrenzen ; Straßenlinie ; Straßenerweiterungsfläche Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Bebauungsplan	Langenhorn 68 (Entwurf) mit den Festsetzungen: MI g, GRZ 0,6; GFZ 1,8 - Baugrenze straßenbegleitend IV, rückwärtig I Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Vorbescheid	Gz.: N/WBZ/01478/2016 vom 28.11.2016

Das Vorhaben wurde nach § 34 BauGB beurteilt. Hinsichtlich der Art der Nutzung, der Vollgeschossigkeit, der Baugrenzen und der GFZ ist das Planrecht des Bebauungsplanes Langenhorn 4 nicht mehr heranzuziehen, die Ausweisung dieses Bebauungsplanes sind mittlerweile funktionslos geworden.

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB werden keine planungsrechtlichen Befreiungen erteilt, da es maßgeblich ist ob sich das Vorhaben nach Maß, Lage und Umfang städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Zur Beurteilung ob sich das Vorhaben in der beantragten Form einfügt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Langenhorn 68 Entwurf herangezogen, da dieser zumindest in Teilbereich weitgehend abgestimmt ist.

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

45 / 1	Flurkartenauszug
45 / 19	Anschreiben-Stadtentwässerung
45 / 37	Grundriss, Schnitt, Ansichten / Garagenanlage
45 / 41	Lageplan - BSK
45 / 42	Grundriss / Kellergeschoss - BSK
45 / 43	Grundriss / Erdgeschoss - BSK
45 / 44	Grundriss / 1. Obergeschoss - BSK
45 / 45	Grundriss / 2. Obergeschoss - BSK
45 / 46	Grundriss / 3. Obergeschoss - BSK
45 / 47	Grundriss / Staffelgeschoss - BSK
45 / 52	Lageplan Abstandsflächen
45 / 53	Lageplan Freiflächen
45 / 54	Grundriss / Kellergeschoss
45 / 55	Grundriss / Erdgeschoss
45 / 56	Grundriss / 1. Obergeschoss
45 / 57	Grundriss / 2.+3. Obergeschoss
45 / 58	Grundriss / Staffelgeschoss
45 / 59	Schnitt B-B
45 / 60	Schnitt A-A, Seitenansicht
45 / 61	Straßenansicht, Hofansicht
45 / 64	Lageplan
45 / 86	Ansichten
45 / 89	Grundriss / Kellergeschoss
45 / 90	Lageplan
45 / 91	Schnitt
45 / 92	Grundriss / Staffel
45 / 93	Anschreiben 19.04.2018
45 / 94	Anlage 2 Einzugsgebietsflächen
45 / 95	Anlage 3 Regenrückhaltung
45 / 96	Anlage 4 Überflutungsnachweis
45 / 97	EW Antrag
45 / 98	Sielkatasterauszug (HH Stadtentwässerung)
45 / 99	E-Mail 25.04.2018

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Hinweis:

Zukünftige Gewerbenutzungen und Werbeanlagen sind nicht Inhalt dieses Bescheides.
Diese sind gesondert zu beantragen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen (§22 BauNVO 1990 i.V.m. B-Plan Langenhorn 68)

Begründung

Auf Grund der Nachbarbebauung, die offen gebaut wurde und in deren Giebelwand Fenster angeordnet sind, ist die offene Bauweise zum Flurstück 717 auch stadtgestalterisch gewollt.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für das Erstrecken von Abstandsflächen - Mindestabstandsfläche von 2,50m ist eingehalten - auf Nachbargrundstücke 11313 und 11314 im Bereich der schräg verlaufenden südlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Mindestabstandsflächen werden eingehalten. Die Abweichung ergibt sich lediglich durch die verspringende Grundstücksgrenze. Nachbarbelange sind nicht betroffen.

- 6.2. Ausführung brennbarer Holzverkleidungen als Vorhangfassade im Bereich der West- Ostfassade, anstatt aus schwer entflammaren Baustoffen (§ 26 Abs. 3 HBauO i.V.m. BPD 5-2012).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Allerdings sind die Anforderungen gemäß BPD 5/2012 zu § 26 Abs. 3 HBauO einzuhalten. Für Oberflächen aus Holzwerkstoffen, deren Schwerentflammbarkeit mittels Tränkung, Imprägnierung oder Anstrich erreicht wird, muss im Verwendbarkeitsnachweis die Dauerhaftigkeit unter Witterungsbedingungen ausgewiesen sein.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.3. Freiflächen- und Bepflanzungsplan
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) i.V.m. Punkt 35 dieses Bescheides vor Beginn der Arbeiten an den Außenanlagen 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: 4 Vollgeschosse