



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/06575/2022

Hamburg, den 9. Dezember 2022

Verfahren
Bezug
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Vorbescheid A/WBZ/10425/2020 vom 07.12.2021
21.07.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

221-082
2618 in der Gemarkung: Osdorf

Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage (22 WE) mit Tiefgarage

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 Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer der Baugenehmigung die Fällung von sechzehn Bäume, Stammdurchmesser ca. 15 - 50 cm (Baum Nr. 2 - 17) und Rodung von 48 m Hecken (Hecke H1) gemäß der Vorlagen 59 auszuführen.

Begründung

Die beantragte Fällung der sechzehn Bäume sowie die Rodung von 48 m Hecke ist zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gegen eine Ersatzpflanzung vertretbar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Osdorf 39 (festgestellt am 13.09.1990) mit den Festsetzungen: Fläche für Garagen; I Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4 / 1 a	20220721_1.3_Antragsformular_V01
4 / 2 a	20220721_1.4_Anlage_Gebühren_V01
4 / 4 a	20220721_2.1_Befreiungsantrag_GAI_V01
4 / 5 a	20220721_2.2_Befreiungsantrag_Knick_V01
4 / 8 a	20220721_3.1_Liegenschaftskarte
4 / 13 a	20220721_4.1_Baubeschreibung_V01
4 / 22 a	20220721_5.5_Nachweis_Vollgeschossigkeit_V01
4 / 23 a	20220721_5.5_Zeichnerischer_Nachweis_Vollgeschossigkeit_V01
4 / 25 a	20220721_5.6_Nachweis_barrierefreie_Whg_V01
4 / 26 a	20220721_5.7_Nachweis_gefoerderte_Whg_V01
4 / 27 a	20220721_5.7_Zeichnerischer_Nachweis_gefoerderte_Whg_V01
4 / 28 a	20220721_5.8_Nachweis_Kinderspielflaechen_V01
4 / 40 a	20220721_6.1_Lageplan_Abbruch_Nebau_V01
4 / 41 a	20220721_6.1_Freiflaechenplan_Bestand_V01
4 / 42 a	20220721_6.1_Freiflaechenplan_Nebau_V01
4 / 43 a	20220721_6.2_Dachaufsicht_V01
4 / 44 a	20220721_6.2_Grundriss_1.Obergeschoss_V01
4 / 45 a	20220721_6.2_Grundriss_2.Obergeschoss_Staffelgeschoss_V01
4 / 47 a	20220721_6.2_Grundriss_Untergeschoss_V01
4 / 58 a	20220721_9.1_Baumschutzgutachten
4 / 59 a	20220721_9.2_Faellantrag
4 / 60 a	20220721_9.3_Lageplan_Baumschutz_Faellungen_V01
4 / 66 a	20220721_12.1_Brandschutzkonzept_V01

4 / 69 a	20220721_12.2_Brandschutzplan_1.OG_V01
4 / 70 a	20220721_12.2_Brandschutzplan_DG_V01
4 / 71 a	20220721_12.2_Brandschutzplan_EG_V01
4 / 72 a	20220721_12.2_Brandschutzplan_TG_V01
4 / 87 a	20220926_N2.1_Befreiungsantrag_I Haus A_V01
4 / 88 a	20220926_N2.2_Befreiungsantrag_I Haus B_V01
4 / 89 a	20220926_N3.0_Abw_Verzicht auf qualifizierten Fahrtschacht_V02
4 / 90 a	20220927_N1.1_5.6_Zeichnerischer_Nachweis_barrierefreie_Whg_V02
4 / 91 a	20220927_N1.1_Grundriss_Erdgeschoss_V02
4 / 92 a	20220927_N1.2_Befreiungsantrag_Abstandsflaeche Grundstu"ck
4 / 93 a	20220927_N1.2_Befreiungsantrag_Abstandsflaeche Weg
4 / 94 a	20220927_N1.4_Ansichten_HausA_V02
4 / 97 a	20220927_N1.7_Schnitte_AA_BB_V02
4 / 98 a	20220927_N1.7_Schnitte_CC_DD_V02
4 / 99 a	20220927_N1.7_Schnitte_EE_FF_V02
4 / 100 a	20221006_N1.4_Ansichten_HausB_V03
4 / 101 a	20221006_N1.6_Lageplan_Abstandsfl"achen_V03
4 / 102 a	Nachreichung NF 4

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für die im B-Plan Osdorf 39 festgesetzte "Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" auf dem Flurstück Nr. 2618 (§ 2 Nr.7 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist. Nachbarrechte werden nicht verletzt, denn die in Rede stehende Festsetzung dient ersichtlich nicht dem Nachbarschutz.

- 2.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss durch das Haus A (westliches Gebäude) auf insgesamt 2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. Bebauungsplan Osdorf 39).

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn die in Rede stehende Festsetzung dient nicht dem Nachbarschutz.

- 2.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse durch das Haus B (östliches Gebäude) auf insgesamt 3 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i. V. m. Bebauungsplan Osdorf 39).

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist. Nachbarrechte werden nicht betroffen, denn die in Rede stehende Festsetzung dient nicht dem Nachbarschutz.

- 2.4. von der festgesetzten Art der Bebauung: "GA I", bzw. von der festgesetzten Art der Flächennutzung "Fläche für Garagen", auf dem Flurstück 2618 der Gemarkung Osdorf

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich vertretbar ist und der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes dient. Nachbarrechte werden durch die Befreiung nicht betroffen, denn es ist nicht erkennbar, dass der Plangeber diese Festsetzung zumindest auch zum Schutze der benachbarten Eigentümer:innen im Plangebiet festgesetzt hätte. Die Abstandsflächen des westlichen Baukörpers liegen auf dem Vorhabengrundstück, die Abstandsflächen des östlichen Baukörpers erstrecken sich nicht über die Hälfte des öffentlichen Weges. Hiervon ausgehend wird das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht verletzt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für das Überschreiten der bis zur Mittelachse des öffentlichen Weges zulässigen Abstandsfläche durch die östliche Abstandsfläche von Haus B von 3,92 m um maximal 0,15 m auf einer Länge von 2,90 m (§ 6 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Die Abweichung ist vertretbar, da die benachbarte Wohnbebauung von Vogt-Groth-Weg 1-5 mit einem ausreichend großen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet wurde und eine Erweiterung nach Westen gemäß Bebauungsplan Osdorf 39 wegen der vorhandenen Baugrenzen nicht zulässig ist.

- 3.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der östlichen Außenwand von Haus A sowie der westlichen Außenwand von Haus B um 0,08 m auf einer Länge von maximal 1,78 m und einer Gesamtfläche von 0,10 m² (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, die Überschneidung ist geringfügig und mit weit mehr als 5 m Abstand an der engsten Stelle zwischen den Wohngebäuden wird die Anforderung an eine ausreichende Belüftung und Belichtung erfüllt.

- 3.3. für den Verzicht auf die Ausbildung eines brandschutztechnisch qualifizierten Fahrschachtes nach den Vorgaben des § 37 (1) HBauO i. V. m. den daraus resultierenden Anforderungen nach § 37 (3) HBauO

Begründung

Die Abweichung wird unter folgender Bedingung erteilt.

Bedingung

Ausführung der im Abweichungsantrag (Bauvorlage Nr. 89a) beschriebenen Maßnahme

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 4.1. Vor Baubeginn ist eine Fachbauleitung Baumschutz (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen nach der Vorlage 58 (Baumgutachten) überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst. Die Benennung ist der Dienststelle A/WBZ 4 - Naturschutz schriftlich mitzuteilen (§ 36 HmbVwVfG).

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

5.1. Standsicherheit (§ 14 BauVorIVO)

5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung (§ 16 BauVorIVO)

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

Merkblatt - Baumschutz auf Baustellen

Informationsblatt - Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze in privaten Gärten

Formblatt - Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungsnahme

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH