



# 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 28 04 - 67 10  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###  
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10

GZ.: N/WBZ/04492/2013  
Hamburg, den 01.04.2014

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
20.11.2013

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
432-045  
11490 in der Gemarkung: Langenhorn

### Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE Haus L (BA.2. BF3)

### 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.



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

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

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

Dieser Bescheid schließt ein:

### **Denkmalschutzrechtliche Entscheidungen**

1. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

#### **Begründung**

Bei dem Ensemble des ehemaligen AK Ochsenzoll (ehem. Irrenanstalt, später Krankenanstalten Langenhorn, ehem. Krankenhausgelände mit den konstituierenden Gebäuden Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 52, 53, 57, 59, 60, 62, 68, 101, 102, 105, 107, 108, 109, 125, 126, 127, verschiedenen Pavillons sowie dem Wegenetz, den Baumreihen/ -pflanzungen und den Einfriedigungen) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

#### **Nebenbestimmung**

Es sind Detailabstimmungen und Bemusterungen für die Gestaltung der Fassaden (Material, Farbigkeit) und der Außenanlagen (Beläge, Materialien, Bepflanzung) mit dem Denkmalschutzamt erforderlich.  
Zusätzliche Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Die Attika sollte in ihrer Höhe reduziert werden, sie ist in ihrer Außenwirksamkeit zu hoch und stört das Gesamtbild (gerade auch in Bezug zum benachbarten Haus 60)  
Die Zugänge zu den Privatgärten zwischen den Hecken sind einheitlich zu gestalten. Sollten Gartenportale geplant sein, sind diese einheitlich auszuführen und mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.  
Die Geräte auf der Spielfläche sollten eine zurückhaltende Farbigkeit haben und sind mit dem Denkmalschutzamt im Detail abzustimmen.

### **Wasserrechtliche Entscheidungen**

- Wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser einschl. Ausnahmegenehmigung nach § 62 WHG i.V.m. § 2 der Wasserschutzverordnung.
- Genehmigung für den Sielanschluss nach § 7 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)

#### 2. Sielanschluss – Entscheidung -

Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 06.12.2013 wird genehmigt:

Anschlüsse  
Techn.Platz

Nutzungsart

DN Aktivität

Einleitm.(l/s) Abrechn.art

Rechtsgrundlage: § 7 hamburgisches Abwassergesetz vom 24.Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 05.Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

Geprüfte Bauvorlagen: Lageplan inkl. Eintragungen

#### Hinweis zur Kostentragung

Aufgrund dieses Bescheides kommen nach vorliegendem Informationen keine weiteren Kosten für die Anschlussleitung auf öffentlichem Grund seitens der HSE auf Sie zu. Ob ggf. noch Beiträge durch die Finanzbehörde (Sielbaubeiträge in Hamburg) bzw. durch die HSE (Anschlussbeiträge im Umland) festzusetzen sind, kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

#### 3. Gewässerschutz – Entscheidung –

Die erforderliche Erlaubnis, nach § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 Nummer 4 sowie §§ 10 und 13 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der geltenden Fassung das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser über eine in ca. 1,50 m tiefe verlegte Rigole und ca. 0,30 m tiefe Sickermulden zu versickern, wird erteilt.

#### **Naturschutzrechtliche Entscheidungen**

siehe Teilbaugenehmigung vom 20.01.2012 – mit Auflagen –

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Langenhorn 22  
mit den Festsetzungen: Baufeld R: WA II, TGa, (b), D;  
Baufeld S: WA IV, FD, TGa, (b), D;  
Baufeld L: WA II auch I, FD, D;  
Baufeld Q: WA II auch I, GRZ 0,3, D;  
Baufeld N/M: WA II auch IV, D, Abgrenzung der Schutzzone.  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

#### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4 / 2	Lageplan
4 / 5	Lageplan - Außenanlagen
4 / 6	Erläuterungen - Außenanlagen
4 / 7	Grundriss Dachaufsicht
4 / 8	Schnitte und Ansichten
4 / 9	Nachweis / Kfz-Stellplätze, Berechnungen
4 / 10	Flächenberechnung

4 / 11	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
4 / 14	Baubeschreibung
4 / 20	Brandschutzkonzept

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. für das Herstellen von "b"-Flächen (private Gartenbereiche ) im Westen, Süden und Osten des Gebäudes L. (§ 2 Abs.14 i.V.m.§3 Nr 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

#### **Begründung**

Die Nutzung der gebäudenaher Flächen als Privater Gartenbereich wird mit Einschränkungen zugestimmt.

Die Inanspruchnahme der gebäudenahen Freiflächen im Süd-Westen und Süd-Osten des Gebäudes als Privater Gartenbereich ist städtebaulich vertretbar und beeinträchtigt nicht den Gesamtcharakter des geschützten Denkmalensembles. Dagegen ist eine hofseitige Gartennutzung gemäß der "b"-Flächen-Ausweisung auszuschließen. Der charakteristische Eindruck eines Hofes ist zu wahren.

#### **Bedingung**

Das Flachdach des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus muss 8 cm betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind die Flächen für technische Dachaufbauten, natürliche Belichtung und Dachterrassen. Technische Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

- 3.2. für das Herstellen der Fassadenfüllungen (Eternit oder vorbewittertes Titanzink) in gedeckten Tönen, statt in hellen Putztönen (§ 2 Abs.5 des Bebauungsplanes LA22)

#### **Begründung**

Der Befreiung wird zugestimmt, die städtebauliche Einfügung des Gebäudes in das umliegende Landschaftsbild ist gegeben.

#### **Bedingung**

Eine abschließende Farb- und Materialbemusterung ist mit dem Oberbaudirektor, dem Denkmalschutzamt und der Stadtplanung

abzustimmen. – Der Termin ist dem WBZ mitzuteilen, damit interessierte BauA-Mitglieder daran teilnehmen können -

Die optisch gewünschte 15 cm Fuge ist langfristig durch ein (einen späteren Bewuchs verhinderndes) Bodenmaterial zu sichern.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 4.1. für den Verzicht der Barrierefreiheit für 3 Wohnungen (Erdgeschoss) (§ 52 (1) HBauO)  
**Begründung**  
Die drei Wohnungen werden barrierefrei im Gebäude S errichtet. (§ 52 (1) HBauO)
- 4.2. Verzicht auf den Treppenraum (Rettungsweg) der Maisonettewohnung je Geschoss, bei einer Bruttogrundfläche größer als 200 qm. (§ 33 (1) HBauO i.V. m. BPD 5/2012))  
**Begründung**  
Die Bruttogrundfläche wird mit ca. 237 qm geringfügig überschritten, alle Geschosse sind anleiterbar und auf kurzem Wege für die Feuerwehr zu erreichen. Die Anforderungen der Verbindungstreppe nach § 32 Abs.4 HBauO werden erfüllt.

#### **Aufschiebende Bedingung**

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 5.1 die Pläne und Angaben zur Organisation der Baustelle (Baustelleneinrichtungspläne) geprüft wurden und die Erschließungsstraße als Baustraße hergestellt und von der unten genannten Dienststelle zur Benutzung freigegeben worden ist.  
Zuständige Dienststelle:  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Management des öffentlichen Raumes  
-Fachbereich Tiefbau  
Kümmellstraße 6,  
20249 Hamburg

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
  - 6.3. Prüfung der wegerechtlichen Entscheidungen mit Höhenanweisungsplan

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

###

Anlage – kampfmittelrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage – bodenschutzrechtliche Auflagen

Unterschrift

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

## **Weitere Anlagen**

Merkblatt zum Mutterbodenschutz

Merkblatt - Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Merkblatt zur Abfallentsorgung bei Bau- und Abbrucharbeiten

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **Anlage zum Bescheid**

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

### **AUFLAGEN**

#### **Gestaltung**

Eine abschließende Farb- und Materialbemusterung hat mit dem Oberbaudirektor, der Stadtplanung und dem Denkmalschutzamt noch (nach Bescheidung des Antrages) stattzufinden.

#### **Baustelle**

Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Vorhaben ordnungsgemäß ausgeführt werden kann und Gefahren oder unzumutbare, jedoch vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Die Unternehmer sind, jeweils für ihre Arbeiten, für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich (§§ 14 Abs. 1 und 56 Abs. 1 HBauO).

Brennbare Baustellenabfälle (z.B. Holz, Dämmstoffe, Dachpappe, Verpackungsmaterial usw.) sind außerhalb des Gebäudes an einem dafür vorgesehenen Platz zu lagern. Auf der Baustelle ist ein Abbrennen dieser Abfälle nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 HBauO).

Die Baustelle ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Bauzaun abzugrenzen (§ 14 Abs.2 HBauO).

An der Baustelle ist ein witterungsbeständiger Bauhinweis anzubringen, der vom öffentlichen Weg aus sichtbar ist. Der Bauhinweis muss die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und die Anschriften der Bauherrin oder des Bauherrn, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmerinnen oder Unternehmer für die Hauptgewerke enthalten. (§ 14 Abs.3 HBauO)

#### **Folgeeinrichtungen**

Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 9 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

### **HINWEISE**

Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).

Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).

## **Anlage zum Bescheid**

---

###

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH