Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###
###
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00137/2017
Hamburg, den 30. Mai 2017

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	16.01.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	306-001
Flurstück	5086 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 39 Wohneinheiten und einer 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.

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.

Transparenz in HH

Dieser Bescheid schließt ein:

1. 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 von 4 Bäumen.

   Nebenbestimmung

   Als Ersatz für die entfernten Gehölze sind 2 Feldahorn-Bäume, 3 Stieleichen und eine Säuleneiche als großkronige Bäume, an geeigneter Stelle, laut Freiflächenplan vom 15.10.2016 (Vorlage 11), auf dem Grundstück neu zu pflanzen.
   Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x v. mDb. verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20-25 cm (§ 36 HmVwVfG).

   Als Ersatz für die entfernten Gehölze sind 2 Hartriegel als kleinkronige Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x v. Baumschulware, Stammumfang mindestens 18-20 cm (§ HmbVwVfG) sowie Großsträucher und Hecken an geeigneter Stelle, laut Freiflächenplan vom 15.10.2016 (Vorlage 11), auf dem Grundstück neu zu pflanzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Eimsbüttel 19 mit den Festsetzungen: -MK Vg- GRZ 0,6 und GFZ 2,2 + MK IV g + Staffel Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 11	Lageplan Außenanlage, Stand 15.10.2016
0 / 12	Grundriss Untergeschoss, M 1: 100, Stand 15.10.2016
0 / 14	Grundriss Erdgeschoss, M 1: 100, Stand 15.10.2016
0 / 19	Schnitt A-A, M 1: 100, Stand 15.10.2016
0 / 24	Nachweis / PKW- Stellplätze und Fahrradplätze, Stand 24.11.2016
0 / 31	Schnitt B-B, M 1: 100, Stand 15.10.2016
0 / 36	Grundriss / 2.Obergeschoss, M 1: 100, Stand 27.03.2017
0 / 37	Grundriss / 3.Obergeschoss, M 1: 100, Stand 27.03.2017
0 / 38	Grundriss / 4.Obergeschoss, M 1: 100, Stand 27.03.2017
0 / 39	Ansichten M 1: 100, Stand 27.03.2017
0 / 41	Nachweis/Zuordnung Abstellräume
0 / 42	Grundriss / 1.Obergeschoss, M 1: 100, Stand 27.03.2017
0 / 44	Baubeschreibung vom 10.5.2017

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

Das Brandschutzkonzept vom Ingenieurbüro für Brandschutz T. Wackermann vom 05.01.2017 (Vorlage- Nr. 28 Text, Nr. 32 Pläne) und die Ergänzung zum Brandschutzkonzept – Index 1 (Vorlage- Nr. 43) hat hier zur Prüfung vorgelegen. Die darin genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Transparenz in HH

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

   2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss) im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO) in V. mit (§ 2; Ziffer 2 der Verordnung zum Bebauungsplan Eimsbüttel 19)

   2.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 5 Vollgeschosse im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung von 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. dem Bebauungsplan Eimsbüttel 19)

   2.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 um 0,058 auf 0,658. (Übeschreitung um 10%)

   2.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,2 um 0,49 auf 2,69. (Überschreitung von 22,3%)

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

   3.1. für das Herstellen von 9 barrierefrei erreichbaren Wohnungen auf mehreren Geschossen (§ 52 Abs. 1 HBauO)

   3.2. für die Unterschreitung der notwendigen Kinderspielflächen für 39 Wohneinheiten von 390 m² um 122 m² auf 268 m². (§ 10 HBauO)

   Bedingung

   Die Errichtung von einer 268 qm großen Kinderspielfläche wird für ausreichend gehalten. Die geplante Fläche ist entsprechend des BPD 1/2012 Kinderspielflächen und der Broschüre "Private Spielflächen in Innenstadtquartieren - Hinweise zur Gestaltung" in besonderer Qualität herzustellen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

   4.1. Standsicherheit
   Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   4.2. Standsicherheit der angrenzenden baulichen Anlagen
   Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   4.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Transparenz in HH

4.4. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

4.5. Baustelleneinrichtung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung 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

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Eimsbüttel
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

AUFLAGEN

Brandschutz - Rettungswege

5. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen die geplante Nutzung des Zufahrtstores mit einem B-Schlüsselkasten oder einer B-Schließung. Bezüglich einer erforderlichen Feuerwehrschließung „B“ / FSD sind nähere Angaben bei der zuständigen Feuer-und Rettungswache Rotherbaum, Sedanstraße 30, 22146 Hamburg, Tel. (040) 42851-1301, Fax 42851-1309, E-Mail WF13@feuerwehr.hamburg. erhältlich. (§ 31HBauO)

Folgeeinrichtungen

6. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

   6.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 43 zusätzlichen Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

   6.2. Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
   35 WE x 1 Fahrradplatz je Wohnung mit bis zu 50 m² WF = 35 Fahrradplätze
   4 WE x 2 Fahrradplätze je Wohnung mit bis zu 75 m² WF = 8 Fahrradplätze

   6.3. Es sind insgesamt 82 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in den Vorlagen- Nr. 13 und 24 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

   (Insgesamt werden 84 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in den Vorlagen- Nr. 13 und 24 auf dem Baugrundstück hergestellt.)

   6.4. Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

7. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

   7.1. Durch die Nutzung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

   7.2. Es sind 10 Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 12 und 24 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
   Für den Besucherverkehr sind 7 Stellplätze zu kennzeichnen.

Transparenz.HH

7.3. Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

Baubeginn / Innutzungnahme

8. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.

9. 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).

HINWEISE

10. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html".

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

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: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH