



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/08960/2017

Hamburg, den 14. Dezember 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
28.11.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

220-047
370, 3032, 5118, 5120 in der Gemarkung: Lurup

Errichtung eines Wohnhauses (48 WE - öffentlich gefördert)

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.



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. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
Anschlüsse:
1
E0102-HSEKANAL-91202193 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG
2
E0102-HSEKANAL-91202195 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 11 SAG
2. Die Genehmigung zur Einleitung des Schmutzwassers über den Anschluss E0102-HSEKANAL-91202193 DN 150 in das öffentliche Schmutzwassersiel wird erteilt. Die Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers über den Anschluss E0102-HSEKANAL-91202195 DN 150 in das öffentliche Regenwassersiel wird erteilt.
3. Dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlage wird zugestimmt.

Nebenbestimmung

Das Niederschlagswasser darf unter Einhaltung, der von Hamburg Wasser festgelegten Einleitungsmengenbegrenzung von 15 l/s über die nachträglich herzustellende Regenwasseranschlussleitung eingeleitet werden. Die Einhaltung der Mengenbegrenzung muss jederzeit eingehalten werden.

Aufschiebende Bedingung zum Thema: § 4 (3) HBauO – Abwasserbeseitigung

Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die nachträglich herzustellende Schmutzwasseranschlussleitung DN 150 E0102-HSEKANAL-91202193 und die nachträglich herzustellende Regenwasseranschlussleitung DN 150 E0102-HSEKANAL-91202195 von Hamburg Wasser genehmigt, hergestellt und zur Nutzung freigegeben wurde.

4. 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 vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer der Baugenehmigung die Fällung von 28 Bäume und Rodung von 6 m Hecken sowie Kronenpflegeschnitt an dem zu erhaltenden Baumbestand gemäß des Lageplans und der Auflistung (Vorlage 5/32 und 5/34) auszuführen.

Begründung

Die Fällungen und Rodungen sind zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gegen Ersatzpflanzung vertretbar.

Baubeginnvorbehalt

5. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:

- 5.1. die unterzeichnete Verpflichtungserklärung für die Sicherung der Abstandsfläche nach § 6 HBauo auf dem Nachbargrundstück

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Lurup 58 (festgestellt am 30.05.2001)
mit den Festsetzungen: MKg III-IV, GRZ 0,6, Wo über I, (B)
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
3 / 1	Flurkartenauszug / Karte / Buch
3 / 2	Planerische Erläuterung
3 / 6	Baubeschreibung
3 / 7	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 8	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 9	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 10	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 17	Leitungsbestandsplan
3 / 21	Entwässerung / Grundriss Dach
3 / 23	Entwässerung / Sanitärstrangschemata Schmutzwasser
3 / 24	Brandschutzkonzept
3 / 25	Brandschutz / Grundriss UG
3 / 26	Brandschutz / Grundriss EG
3 / 27	Brandschutz / Grundriss 1.OG
3 / 28	Brandschutz / Grundriss 4.OG
3 / 29	Brandschutz / Grundriss 5.OG
3 / 30	Schreiben vom 24.10.2017 / Schalltechn. Anford. zum Schutz gegen Außenlärm
3 / 32	Baumschutz und -fällplan
3 / 33	Baubeschreibung Außenanlagen
3 / 34	Übersicht / Fällungen und Rückschnitte
3 / 35	Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO
3 / 47	Schnitt A-A
3 / 52	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 54	La geplan mit B-Plan
3 / 61	Schnitt B-B
3 / 62	Schnitt C-C
3 / 64	Müllanlage mit Ansicht
3 / 65	plan. Nachweis / Staffelgeschoss
3 / 66	Schnitt C-C Brandschutz
3 / 73	Allg. bauaufsichtliche Zulassung Z-19.18-1648
3 / 74	Grundriss / Erdgeschoss / Lüftung-und Sanitär
3 / 76	Freiflächenplan
3 / 77	Müllanlage mit Ansicht
3 / 85	Lage- und Höhenplan
3 / 88	Grundriss UG
3 / 96	Ansicht Nord-Ost
3 / 97	Ansicht Nord-West
3 / 107	Ansicht Süd-West
3 / 109	Regenwasser Dimensionierung
3 / 110	Produktbeschreibung Rigo Limit V - Drosselschacht

3 / 111	Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R
3 / 112	Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010 R
3 / 113	Flächenaufteilung Grundriss Dach 1:100
3 / 114	Plan Freiflächen Entwässerung
3 / 115	Plan Sanitärstrangschema Regenwasser
3 / 116	Entwässerungsplan Außenanlagen
3 / 120	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 121	Grundriss / 1. OG
3 / 122	Grundriss / 2. OG
3 / 123	Grundriss / 3. OG
3 / 124	Grundriss / 4. OG
3 / 125	Grundriss / 5. OG
3 / 126	Dachaufsicht

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 + Staffelgeschoss auf insgesamt 5 Vollgeschoss + Staffelgeschoss für den Gebäudeteil, welcher sich an das Gebäude auf dem Flurstück 5119 / 5117 anschließt

und

das Überschreiten der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 2 auf insgesamt 6 Vollgeschosse für den Gebäudeteil, welcher sich an das Flurstück 1379 anschließt
(§ 20 BauNVO) (im 1. Bauabschnitt)

- 6.2. Süd - Westen
für das Überschreiten der Baugrenze um 1,55 m durch die Balkone der Wohnungen und um 1,75 m durch die Sicherheitsbalkone

Hinweis

Es wird auf die Lärmproblematik entlang der Hauptverkehrsstraße hingewiesen.

Eine reelle Aufenthaltsqualität dürfte bei den offenen Balkonen hier sehr gering sein, was grundsätzlich eine Ausbildung der Balkone als (eingehauste) Erker nahelegt.

Da die Wohnungen Wohn-/Essräume zur Luruper Hauptstraße aufweisen, muss in diesem Zusammenhang auch auf § 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan hingewiesen werden: In den Kerngebieten entlang der Luruper Hauptstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

- 6.3. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze mit der Wohnbebauung um bis zu 2,50 m im Bereich des Gebäudeteils, welcher an das Flurstück 1379 anschließt und für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um bis zu 7,30 m im Knickbereich
- 6.4. Nord-Osten
für das Überschreiten der Baugrenze um 1,55 m durch die Balkone der Wohnungen
7. Folgende planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Vorbescheid vom 10.02.2017 erteilt.
- 7.1. für die Herstellung von Wohnungen im EG des Gebäudes (1.BA) im MK-Gebiet, die nicht unter § 7 BauNVO Absatz 2, 6, und 7 fallen, festgesetzt ist Wo über I.
Es soll ausschließlich Wohnungsbau realisiert werden.
- Bedingung**
Die Ausnahme wurde erteilt unter der Bedingung dass,
- der Lärmschutz nachgewiesen wird (DIN 4109)
- öffentlich geförderte Wohnungen hergestellt werden.
8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 8.1. von § 52 Abs. 1, die Wohnungen eines Geschosses sind nicht barrierefrei.
Die erforderlichen barrierefrei erreichbaren Wohnungen werden über mehrere Geschosse verteilt hergestellt.
- 8.2. von § 52 Abs. 4 HBauO für die fehlende Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m im Bad vor Waschtisch und Toilette.
Nachgewiesen wird eine Bewegungsfläche von 1,20 m x 1,20 m, welche nach DIN18040-2 ausreichend ist.
- 8.3. von § 28 Abs. 5 HBauO für die fehlende beidseitig 0,5 m auskragende feuerbeständige Platte aus nicht brennbaren Baustoffen als Abschluß der Brandwand

Aufschiebende Bedingung

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 9.1. die nachträglich herzustellende Schmutzwasseranschlussleitung DN 150 EO102-HSEKANAL-91202193 und die nachträglich herzustellende Regenwasseranschlussleitung DN 150 EO102-HSEKANAL-91202195 von Hamburg Wasser genehmigt, hergestellt und zur Nutzung freigegeben wurde.
- 9.2. folgende Ersatzzahlung geleistet wird. Der Ersatzbedarf für die gefälltten Bäume, ist durch eine Ausgleichsabgabe für zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes in Höhe von 99.000,00 € vor Baubeginn auszugleichen. Die Zahlung ist auf das nachfolgend genannte Konto, unter Angaben des

Verwendungszwecks, auf das folgende Konto der Freien und Hansestadt Hamburg zu leisten:

IBAN Nr: DE54200000000020001582

BIC Nr.: MARKDEF1200

Verwendungszwecks: Luruper Hauptstraße 192

Vertragsgegenstandsnummer: 7298000140001; Az.: A/WBZ/08960/2017

Die Genehmigung gilt als nicht erteilt, wenn die Zahlung nicht wie oben beschrieben geleistet wird.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

10.1. Standsicherheit der baulichen Zwischenzustände

10.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Formblatt - Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen

Merkblatt - Baumschutz auf Baustellen

Informationsblatt - Verwendung „standortgerechter, heimischer Gehölze“

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Brandschutz

13. Der Brandschutz ist entsprechend der HBauO in Verbindung mit dem Bauprüfdienst (BPD) 05/12 einzuhalten.

Brandschutz – Bauteilanforderungen

14. Gegen den Einbau und Betrieb des Lüftungsbausteins PX-G zum Verschließen von Überströmöffnungen in feuerwiderstandsfähigen Bauteilen (DIBt Zulassungsnummer Z-19.18-1648 gültig bis 01.12.2019) in den Technikräumen im Kellergeschoß des BV Luruper Hauptstraße 192/196 (Bauvorlage 74) bestehen keine Bedenken, da Gefahren im Sinn des § 3 Abs. 1 Hamburgische Bauordnung (HBauO) nicht zu erwarten sind.
Entsprechend § 20c Satz 2 HBauO, ist eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich.

Folgeeinrichtungen

15. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:
 - 15.1. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 480 m² Größe herzustellen und zu unterhalten.
16. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
 - 16.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 94 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

HINWEISE

17. 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.
18. 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 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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse