



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/00393/2022
Hamburg, den 10. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
21.01.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

715-041
3363, 3364 in der Gemarkung: Neugraben

Errichtung eines Wohngebäudes (39 WE) 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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Straße Quellmoor an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3363 für Pkw und Lkw bis zu 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht in einer Breite von 4,50 m an der Grundstücksgrenze im Bereich einer bereits vorhandenen Gehwegüberfahrt (Breite 3,50 m).

Nebenbestimmung

Bedingung

Der Grundeigentümer (Anlieger im Sinne von § 3 HWG) ist mit der Herstellung bzw. Verbreiterung der Überfahrt einverstanden. Der Eigentümer haftet nach § 18 HWG für die Kosten der Herstellung und der Änderungen, die infolge der Benutzung notwendig werden. Letzteres gilt insbesondere für den Fall, dass die Überfahrt durch Fahrzeuge benutzt wird, die schwerer sind, als im Antrag angegeben wurde.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

2.1. Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-91300697 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
Nr.2 E0102-HSEKANAL-91300695 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

- 2.2. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 21009-LP3-SAN-GR-AA-01-A vom 14.01.2022 erteilt.
Das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel (E0102-HSEKANAL-91300695) einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Hausbruch 22/ Neugraben-Fischbek 41 mit den Festsetzungen: WR IV g GR 2000 m ² GF 6500 m ² Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
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 / 7 a	20220118_06.3_Liegenschaftskarte
4 / 9 a	20220118_10.3_Lageplan mit Abstandsflächen_V001
4 / 10 a	20220118_10.2_Lageplan gesamtes Flurstück-beantragte Anlagen_V001
4 / 11 a	20220118_10.1_Lageplan gesamtes Flurstück_V001
4 / 12 a	20220118_11.1_Grundriss_Untergeschoss_V001
4 / 13 a	20220118_11.2_Grundriss_Erdgeschoss_V001
4 / 14 a	20220118_11.3_Grundriss_1.OG_V001
4 / 15 a	20220118_11.4_Grundriss_2.OG_V001
4 / 16 a	20220118_11.5_Grundriss_3.OG_V001
4 / 17 a	20220118_11.6_Grundriss_4.OG_V001
4 / 18 a	20220118_11.7_Grundriss_5.OG_V001
4 / 19 a	20220118_11.8_Grundriss_Dachaufsicht_V001
4 / 20 a	20220118_11.9_Schnitt AA - Schnitt BB_V001
4 / 21 a	20220118_11.11_Ansichten Westen und Norden_V001
4 / 22 a	20220118_11.10_Ansichten Osten und Süden_V001
4 / 23 a	20220118_08_Baubeschreibung_V001
4 / 24 a	20220113_20_Brandschutzkonzept_G21-1264-F-01-00_Textteil_V001
4 / 25 a	20220113_20_Brandschutzplan_Untergeschoss_21-1264-001-00_V001
4 / 26 a	20220113_20_Brandschutzplan_Erdgeschoss_21-1264-002-00_V001
4 / 27 a	20220113_20_Brandschutzplan_1-3Obergeschoss_21-1264-003-00_V001
4 / 28 a	20220113_20_Brandschutzplan_4Obergeschoss_21-1264-004-00_V001
4 / 29 a	20220113_20_Brandschutzplan_5Obergeschoss_21-1264-005-00_V001
4 / 37 a	20220114_4.1.3_QUE_Lageplan Gehwegsüberfahrten_HHVH_V001
4 / 38 a	20220118_IBJ_Baubeschreibung_TGA_V001
4 / 39 a	20220118_09.6_Lüftungsquerschnitt natürliche Belüftung Tiefgarage_V001
4 / 41 a	20220114_IBJ_Entwässerungsantrag_hamburgwasser-antragsformular-sielanschluss_V001
4 / 54 a	20220114_IBJ_Entwässerungsantrag_Konstantdrossel_V001
4 / 55 a	20220114_IBJ_Entwässerungsantrag_Auslegung Pumpstation_V001
4 / 57 a	20220114_IBJ_Entwässerungsantrag_Bestandsplan SW_256688_SEW_V001
4 / 58 b	20220114_4.1.5_QUE_Nachweis Müllmengen und Fahrradstellplätze_HHVH_V001
4 / 60 a	20220114_4.5.8_QUE_Gutachterliche Stellungnahme_HHVH_V001
4 / 61 a	20220114_4.5.7_QUE_Ausgleichsermittlung Bewertungsbogen Baumfällungen_HHVH_V001
4 / 62 a	20220114_4.5.6_QUE_Baumfällantrag-Liste_HHVH_V001
4 / 63 a	20220114_4.5.5_QUE_Freiflächenplan Baum- und Heckenersatzpflanzungen_HHVH_V001
4 / 64 a	20220114_4.5.4_QUE_Fäll- und Rodungsplan_HHVH_V001
4 / 65 a	20220114_4.5.3_QUE_Baumbestandsplan_HHVH_V001
4 / 66 a	20220114_4.4_QUE_Erläuterungsbericht_HHVH_V001
4 / 67 a	20220114_4.3.2_QUE_Regelaufbauten unterbaute Flächen_HHVH_V001
4 / 68 a	20220114_4.3.1_QUE_Regelaufbauten nicht unterbaute Flächen_HHVH_V001
4 / 71 a	20220114_4.1.2_QUE_Übersichtsplan_HHVH_V001
4 / 72 a	20220114_4.1.1_QUE_Freiflächenplan_HHVH_V001
4 / 76 a	Lageplan
4 / 80 a	20220207_N3_Immissionsgutachten-TGAbluft_V001
4 / 81 a	20220307_QUE_Lageplan_Uberfahrten_PDF A
4 / 82 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Drosselauslegung_V002
4 / 83 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Erläuterungsbericht_Entwässerungsantrag_V002

4 / 84 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_hamburgwasser-antragsformular-sielanschluss_V002
4 / 85 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Lageplan Dachflächen_V002
4 / 86 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Lageplan Entwässerung_V002
4 / 87 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Netz-Protokoll_RW_V002
4 / 88 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Netz-Protokoll_RW-Sielanschluss_V002
4 / 89 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Netz-Protokoll_SW_V002
4 / 90 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Regenflächen_V002
4 / 91 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Schema Regenwasser_V002
4 / 92 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Überflutungsnachweis+Glg21_V001
4 / 93 a	20220413_IBJ_Entwässerungsantrag_Überflutungsnachweis+Rückhaltung_V002

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 Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung wurde mit dem Vorbescheid vom 24. Januar 2020 erteilt.
GZ.: H/WBZ/06116/2019

- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche um 30 m² auf 2030 m².

Begründung

Die Abweichung entspricht einer Überschreitung von ca. 1 % berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nur geringfügig überschritten wird.

- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossfläche um 2624 m² auf 9124 m².

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Nutzung im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus dient durch das verbesserte Angebot an kostengünstigen Wohnraum dem Wohl der Allgemeinheit. Das Verhältnis der überbauten Fläche zum Grundstück und der dargestellten Geschossflächenzahl ist im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld vertretbar.

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt

- 4.1. für das Errichten eines Wohngebäudes auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche im reinen Wohngebiet

Begründung

Das Vorhaben liegt im Bereich einer Verordnung nach § 201 a BauGB in dem gemäß § 31 Abs.3 BauGB speziellere Befreiungsregelungen zu prüfen sind. Die Abweichung für das Errichten eines Wohngebäudes auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche im reinen Wohngebiet berührt die Grundzüge der Planung. Der Grundzug der Planung ist nach den Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes unbeachtlich, die Abweichung und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange unter nachstehenden Nebenbestimmungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Nachverdichtung der großmaßstäblichen Siedlungsstrukturen in diesem Bereich ist städtebaulich vertretbar, da das Vorhaben eine Ergänzung der im Bestand vorhandenen städtebaulichen Figur im Umfeld der Straße Quellmoor darstellt und durch den ersatzweisen Bau einer Tiefgarage die Stellplätze erhalten bleiben. Die Stellplatzfläche ist mit 56 notwendigen Stellplätzen belastet, die mit 50 Stellplätzen in der Tiefgarage kompensiert werden. Im Quartier "Quellmoor" kommt es durch die Verdichtung zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 149 Wohnungen mit einem Stellplatzangebot von 93 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel in Anlehnung an die Fachanweisung 0,6). Auch unter Würdigung der ermessensleitenden Leitlinien des Senats zum „Hamburger Maß“ vom 07.08.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kann die geplante Bebauung zugelassen werden. Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Einzugsbereich des nächsten S-Bahn-Haltepunkts. Das Konzept sieht vor Orte im Umkreis von 600 m Fußweg zu S-Bahn-Haltepunkten aufgrund der Lagequalität zu verdichten. Eine entsprechende städtebauliche Verdichtung ist im Sinne der Senatsvorgaben zum „Hamburger Maß“ und wird durch eine Dachbegrünung in angemessener Weise kompensiert. Ein Planungserfordernis besteht nicht, da die besondere Festsetzung den Einzelfall begründet.

Bedingung

Zur Kompensation der Eingriffe ist die nicht überbaubare Fläche ist das Dach über dem obersten Geschoss ist mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für den Verzicht auf Feuer hemmende Außenwände in den notwendigen Fluren im EG und 1. bis 5. OG

Begründung

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen die Erteilung der Abweichung, da ein Brandüberschlag über Eck und ein geschossweiser Brandüberschlag über die notwendigen Flure (brandlastfrei) nicht zu befürchten ist. Das Schutzziel der Anforderung nach § 34 HBauO kann erfüllt werden.

- 5.2. für den Verzicht auf das Herstellen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten der Tiefgarage (§ 4 Abs. 4 GarVO)

Begründung

Auf Grund der Nutzung als Wohngebäude ist hier mit einem geringen Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen. Grundsätzlich bestehen bei der geringen Nutzung eines Wohngebäudes keine Bedenken, wenn die Rampe mit einer Ampelanlage ausgestattet wird. Das Schutzziel der Anforderung nach § 4 GarVO kann erreicht werden.

Bedingung

Die Garagen Zu- und Abfahrt ist mit einer geeigneten Ampelanlage auszustatten.

- 5.3. für die Führung des 1. Rettungsweges zum Teil über die Tiefgaragenrampe (§ 15 Abs. 1 GarVO)

Begründung

Auf Grund der geringen Ausnutzung und des baulich erhöhten Gehwegs bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, den 1. Rettungsweg über die Rampe ins Freie zu führen. Der 2. Rettungsweg führt über eine Schleuse ins Treppenhaus. Das Schutzziel der Anforderung nach § 15 GarVO wird erreicht.

- 5.4. für die Überschreitung der Rettungsweglänge um 1 m auf 31 m in der geschlossenen Großgarage (§ 15 Abs. 2 GarVO).

Begründung

Gegen die geringfügige Überschreitung der Rettungsweglänge um 1 m bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Das Schutzziel der Anforderung nach § 15 GarVO wird erfüllt.

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.

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

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: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH