



# 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 3 13276  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

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

GZ.: A/WBZ/00281/2016  
Hamburg, den 04. Oktober 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
07.01.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
213-003  
01540, 01541 in der Gemarkung: Ottensen

### Neubau eines MFH (34 WE) mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss

#### 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, 155 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. Aufgrabebescheine  
Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabebescheine).

### **Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Ottensen 28 mit den Festsetzungen: Ml g Baulinie straßenseitig; Baugrenze in 13 m Tiefe, V zw. + DG I zw. ; Baugrenzen rückwärtiger Grundstücksteil I ; Baumerhaltungsgebot Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen (Soziale Erhaltungsverordnung "Osterkirchenviertel")

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
- 2 / 22 Vorhabenbeschreibung (vgl. Grüneintragung)
- 2 / 25 Antrag / Abweichung – Begründung (vgl. Grüneintragung bzw. Nichtgenehmigung)
- 2 / 55 Brandschutzkonzept (vgl. Grüneintragung, keine Tiefgarage mehr vorgesehen)
- 2 / 75 Flurkartenauszug
- 2 / 77 Abstandsflächenplan
- 2 / 90 Berechnung / Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt (vgl. Grüneintragung)
- 2 / 92 Berechnung / Wohnflächen außerhalb Baugrenzen
- 2 / 93 Nachweis / Fahrradplätze (vgl. Grüneintragung)
- 2 / 95 Nachweis / DG kein Vollgeschoss
- 2 / 96 Baubeschreibung
- 2 / 97 Betriebsbeschreibung
- 2 / 99 Antrag / Abweichung – Begründung (vgl. Grüneintragung)
- 2 / 103 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 104 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 105 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 106 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 107 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 108 Antrag / Befreiung - Begründung
- 2 / 109 Antrag / Befreiung - Begründung

2 / 111	Lageplan
2 / 112	Schnitt A-A
2 / 113	Schnitt B-B
2 / 114	Hofansicht
2 / 115	Straßenansicht
2 / 116	Straßenansicht / Straßenabwicklung
2 / 117	Kellergeschoss
2 / 118	Erdgeschoss
2 / 119	1. Obergeschoss
2 / 120	2. Obergeschoss
2 / 121	3. Obergeschoss
2 / 122	4. Obergeschoss
2 / 123	5. Obergeschoss / Dachgeschoss I
2 / 124	Dachgeschoss (II)
2 / 125	Berechnung / Wohn- und Nutzfläche

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 Ausbildung des Dachgeschosses (6.Obergeschoss) mit einer Dachneigung von ca. 50° und hofseitig Dachaufbauten mit einer Länge von 16,30m (ca. 1/2 der Länge der Gebäudefront) (§ 2 Nr.1 des Gesetzes zum Bebauungsplan)  
Ausbildung eines 2-geschossigen Dachgeschosses mit Mansarddachform.

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung von der Festsetzung ist gering.

- 2.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 5 Vollgeschosse im Bereich der eingeschossig bebaubaren Fläche.

#### **Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus geschlossen wird.

- 2.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

#### **Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt, wenn eine Darstellung der Straßenabwicklung die Verträglichkeit Nachweis und unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus geschlossen wird.

- 2.4. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu ca. 13m durch die Errichtung der Unterkellerung.

#### **Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass die Bäume keine Schäden nehmen.

- 2.5. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze (6-geschossiger Bereich) um ca. 2,20 m durch den Hauptbaukörper auf dem südlichen Grundstücksteil (2-geschossig mit Keller und Dachterrasse) sowie um weitere 1,50m durch den Balkon im 1. OG.

**Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus geschlossen wird.

- 2.6. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze (6-geschossiger Bereich) um bis zu 6,50m durch das Hauptgebäude (Mittelteil 1.-6.Obergeschoss, Breite 16,50m).

**Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus geschlossen wird.

- 2.7. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze (1-geschossiger Bereich, südliche und nördliche abknickende Baugrenze) um bis zu ca. 3 m durch Teile des Erdgeschosses einschließlich Dachterrasse.

**Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung geförderten Wohnungsbaus geschlossen wird.

3. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 3.1. für das geringfügige Vortreten vor die Baugrenze um 1,50 m durch den hofseitigen nördlichen Balkon (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Begründung**

Es bestehen keine Bedenken.

- 3.2. Für das geringfügige Vortreten vor die Baugrenze (VI-geschossiger Bereich) um 1,50 m durch die hofseitigen Balkone im 1.-4.OG (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Begründung**

Es bestehen keine Bedenken.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. Die Rettungsfenster Velux entsprechen nicht den Anforderungen des § 35 (4) HBauO. Die Mindestöffnungsmaße von 0,90 m / 1,20 m werden nicht eingehalten.

## **Begründung**

Die Abweichung wird zugelassen, da keine Bedenken bestehen.

- 4.2. § 10 (1) HBauO: Pro Wohnung müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen hergestellt werden. Bei 34 Wohnungen beträgt die Größe mindesten 340 m<sup>3</sup>. Es werden hier nur 30 m<sup>2</sup> an Kinderspielflächen auf dem Grundstück vorgesehen.

## **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass ein öffentlich rechtlicher Vertrag mit dem Management des öffentlichen Raumes 3 (A/MR 3, Stadtgrün) geschlossen wird, der beinhaltet, dass die Flächen auf öffentlichen Kinderspielflächen nachgewiesen werden können.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
  - 5.1. für das geringfügige Abweichen von der Baulinie um 0,85 m durch die Balkone straßenseitig (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

## **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben sind.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen
  - 6.1. Ein 6 m<sup>2</sup> großer gesonderter Abstellraum kann je Wohneinheit nicht realisiert werden. Entsprechende Abweichung der bauordnungsrechtlichen Forderung wird beantragt (Abweichung von § 45 (2) HBauO):

## **Begründung**

Eine entsprechende Abweichung kann bei einem Neubau nicht erteilt werden.

## **Aufschiebende Bedingung**

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 7.1. mit dem Management des öffentlichen Raumes 3 (A/MR 3, Stadtgrün) ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen wird, der den Nachweis der erforderlichen Kinderspielflächen auf öffentlichen Kinderspielflächen regelt.
  - 7.2. die Fahrradplätze konkret auf einer Bauvorlage dargestellt werden.
  - 7.3. die Flächen der Abstellräume gemäß § 45 (2) HBauO zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen werden.

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

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 8.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.4. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.5. Abfall (Größe und Lage der Abfallbehälter)

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

### **Hinweis**

###

**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  
###

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH