



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/00113/2020

Hamburg, den 4. November 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
13.12.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

212-003
5519 in der Gemarkung: Ottensen

37 frei finanzierte Wohnungen mit Tiefgarage BF 3.2

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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

Dieser Bescheid schließt ein:

Wegerecht

1. Höhenanweisung
gemäß § 26 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung.
Der Bauherr hat die geplanten Höhen der zukünftigen öffentlichen Straße bei seiner Planung zu beachten, die in den Deckenhöhenplänen zur Erschließung KolbenHöfe eingetragen sind, die vom Ing.-Büro IDS gefertigt und von Hamburg zur Ausführung am 28.05.2019 freigegeben wurden, mit dem Index a vom 02.01.2020.
Ausschlaggebend sind die Höhen an der Grundstücksgrenze.

Nebenbestimmung

Es ist zu beachten, dass Regenwasser, gemäß § 23 Absatz 3, Nr. 3, nicht vom privaten Grund auf die öffentliche Wegefläche geleitet werden darf. Entsprechende Entwässerungseinrichtungen sind auf Privatgrund vorzusehen.

2. Gehwegüberfahrt
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für eine Gehwegüberfahrt gemäß der Bauvorlagen Lageplan Freianlagen und Plan EG.

Nebenbestimmung

Die Gehwegüberfahrt für die TG ist in einer Breite von maximal 4,0 m genehmigungsfähig.

Die Gehwegüberfahrt wird für Pkw bis 3,5 to zulässiges Gesamtgewicht hergestellt. Für die ausfahrenden Fahrzeuge sind Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern). Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

3. Feuerwehruzufahrt / Feueraufstellfläche – zweiter Rettungsweg
Zustimmung zur Feuerwehruzufahrt bzw. Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg gemäß Bauvorlage Lageplan Feuerwehrflächen. Im Bereich der Feuerwehruzufahrt sind auf privatem Grund Hinweisschilder gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ bzw. "Feuerwehruzufahrt" anzubringen.

Gemäß den Kommentaren zum § 5 HBauO ist Folgendes zu beachten:

Der Wegebauasträger ist nicht verpflichtet das Wegegrundstück, auf dem sich die Feuerwehruzufahrt bzw. Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg befindet, auf Dauer in einem Zustand zu erhalten, dass die Anforderungen des § 5 Absatz 4 HBauO erfüllt sind. Auch die Straßenverkehrsbehörde ist weder in der Lage noch verpflichtet, auf Dauer wirksame Maßnahmen zu überprüfen und zu ergreifen, um den zweiten Rettungsweg sicherzustellen. Rechte aus dem gesteigerten Anliegergebrauch beschränken sich auf eine Nutzung des öffentlichen Wegegrundstücks in seinem jeweiligen Bestand. Veränderungen in der öffentlichen Wegefläche, die den zweiten Rettungsweg einschränken oder die Nutzung unmöglich machen, hat der Bauherr entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch für kurzfristige Sondernutzungen/Aufgrabungen durch Dritte im Bereich des zweiten Rettungsweges. Der Bauherr hat in einem solchen Fall auf eigene Kosten für eine andere Möglichkeit der Feuerwehruzufahrt bzw. des zweiten Rettungsweges zu sorgen oder muss damit rechnen, dass die Bauaufsichtsbehörde ggf. die Nutzung des Gebäudes untersagt. Dies gilt u.a. auch für den späteren Zuschnitt der

Baumkronen der Straßenbäume. Der Bauherr hat darauf zu achten und dafür Sorge zu tragen, dass bei der weiteren Größenentwicklung der Straßenbäume die Baumkronen nicht in den zweiten Rettungsweg ragen. Sofern dies der Fall ist, hat der Bauherr rechtzeitig beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün, einen Antrag auf Baumkronenbeschnitt zu stellen. Der Baumkronenbeschnitt geht zu Lasten des Bauherrn.

Altlasten

4. Diese Genehmigung schließt die unter Auflagen genannten Anforderungen ein.

Begründung

Zur nachhaltigen Sicherstellung der geplanten sensiblen Nutzungen (Freizeitflächen, Kinderspielflächen) werden aufgrund der Umnutzung der Flächen von Gewerbe zu Wohnen Maßnahmen zur Herrichtung des Geländes erforderlich.

Nach Ausführung einer Bodensanierung werden in tieferen Bodenbereichen leicht erhöhte Schadstoffgehalte (tolerierbare Restkontaminationen) im Untergrund verbleiben. Damit besteht für wohnende und arbeitende Menschen keine Gefährdung. Um zu verhindern, dass durch Regenwasserversickerung Schadstoffe ins Grundwasser transportiert werden, sind im nördlichen Bereich des Baufeldes 3.2 Anteile der Freiflächen vollständig zu versiegeln.

Abwasser

5. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-91260861 Mischwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

6. Nach § 11a Abs. 3 Satz 2 HmbAbwG i.V. mit §11a Abs. 1 HmbAbwG wird die Genehmigung erteilt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ohne Vorbehandlung in das öffentliche Mischwassersiel E0102-HSEKANAL-91260861 Mischwasser DN200 (Erschließungsgebiet Kolbenhöfe) eingeleitet werden darf.

Begründung

Die Einleitungsgenehmigung wurde mit 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.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung beinhaltet auch das Niederschlagswasser, das über die hierfür bestimmten Sielanschlussstellen unter Einhaltung der mit den Sielanschlussgenehmigungen nach §7 festgelegten Mengenbegrenzungen von 17 l/s*ha ($A=1641 \text{ m}^2 = 2,8 \text{ l/s}$) in das öffentliche Mischwassersiel der Hamburger Stadtentwässerung eingeleitet werden darf. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die genehmigte Sielanschlussstelle wieder möglich ist. Falls im Zusammenhang mit der

Stellungnahme zum Flurstücken 5519 eine geringere Mengenbegrenzung ausgesprochen wird, so ist die BUKEA/W 2 erneut zu beteiligen

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Ottensen 66 mit den Festsetzungen: WA V, GRZ 0,7, GF 2.350, (F), Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
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

164 / 22 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_15_Fahrradstellplätze
164 / 26 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_19_1_Grundriss UG2
164 / 32 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_19_7_Grundriss 4.OG
164 / 33 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_19_8_Grundriss DA
164 / 37 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_06_1_2018.11.06 Flurkarte 0490-17-005.pd
164 / 40 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_20_2_Ansicht Ost
164 / 42 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_20_4_Ansicht West
164 / 43 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_20_5_Schnitt AA Rampe
164 / 44 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_20_6_Schnitt BB Eingang
164 / 45 a	191215_KOL_BF32_1_HuP_08_1807_Kolbenhöfe_Baubeschreibung
164 / 48 a	191215_KOL_BF32_1_HUP_22_20190802-GA TiGa, BF 3.2 Friedensallee 128, Hamburg
164 / 54 a	1806-001-00 FWF Gesamt
164 / 55 a	1806-321-00 2.UG
164 / 56 a	1806-322-00 1.UG
164 / 61 a	1806-327-01 4.OG
164 / 62 a	1806-328-00 FWF BF 3.2
164 / 68 a	191211_KOL_BF3_2_BRM_21_3_Lageplan Freianlagen BF 3.2
164 / 69 a	191211_KOL_BF3_2_BRM_21_4_Ausschnitt 3
164 / 70 a	191211_KOL_BF3_2_BRM_21_5_Ausschnitt 4
164 / 77 a	10.02.2020 Brandschutzkonzept G1806-F-04-00 Baufeld 3.2
164 / 83 a	Lageplan
164 / 84 a	Anlagen
164 / 85 a	20191213_KOL_BF32_05_01_AntragEinleitgenehmigung
164 / 87 a	200416_KOL_32_4_HUP_AN_XX_ND_0000_A KOL_BF3.2_ANS_Nord
164 / 88 a	200416_KOL_32_4_HUP_AN_XX_SÜ_0000_A KOL_BF3.2_ANS_SÜD
164 / 90 a	200416_KOL_32_4_HUP_GR_XX_U1_0000_A KOL_BF3.2_UG1
164 / 91 a	191211_KOL_BF3_2_BRM_21_1_Übersichtslageplan Freianlagen
164 / 103 a	200805_KOL_XX_4_BRM_LA_AU_XX_0002_C
164 / 107 a	Prognose zur Beurteilung der geplanten TG für den Schadstoff Benzol
164 / 108 a	211029_KOL_BF32_1_HuP_19_3_Grundriss EG_V3
164 / 109 a	211029_KOL_BF32_1_HuP_19_4_Grundriss 1.OG_V2
164 / 110 a	211029_KOL_BF32_1_HuP_19_5_Grundriss 2.OG_V2
164 / 111 a	211029_KOL_BF32_1_HuP_19_6_Grundriss 3.OG_V2
164 / 113 a	Bauaufsichtliche Zulassung WDVS
164 / 114 a	Verlängerung Bauaufsichtliche Zulassung WDVS
164 / 115 a	04.11.2021_Brandschutz_1806-323-02 EG
164 / 116 a	04.11.2021_Brandschutz_1806-324-02 1OG
164 / 117 a	04.11.2021_Brandschutz_1806-325-02 2OG
164 / 118 a	04.11.2021_Brandschutz_1806-326-02 3OG
164 / 119 a	04.11.2021_Brandschutz_G1806-F-04-01 Baufeld 3.2_Ergänzung Nr 1

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für die Überschreitung der GRZ von 0,55 um 0,02 auf 0,57 durch die Terrassen (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, Nachbarrechte werden nicht betroffen.

- 7.2. für die teilweise Überschreitung der Baugrenze im Staffelgeschoss im südlichen Teil um 0,90 m über die Länge von 11,96 m und 8,86 m (§ 22 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie berührt Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für das Überschreiten der Brandabschnittslänge gemäß § 28 (2) HBauO von 40 m um 9,60 m auf 49,60 m

Begründung

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Die Schutzziele Verhinderung der Brandausbreitung und Ermöglichen wirksamer Löscharbeiten werden mit der vorliegenden Planung erreicht.

- 8.2. für den Verzicht auf eine Brandwand an der Grundstücksgrenze gemäß § 28 (2) HBauO im 1. UG (Tiefgarage)

Begründung

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da die Tiefgarage der GarVO entspricht und die Schutzziele nach § 17 HBauO somit erfüllt werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

9.1. Standsicherheit

9.2. 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
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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH