



# 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 145  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/06310/2018

Hamburg, den 11. September 2019

Verfahren  
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
09.08.2018

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
227-065  
408, 4679, 4681, 4673, 4675, 4677 in der Gemarkung: Rissen

### **Generationsübergreifendes Wohnen im Grünen - 3 Module Wohnen mit 27 WE und 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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.

1. Dieser Bescheid schließt ein:

- 1.1. 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:
- 1.2. 33 Fichten Ø ca. 15 bis 40 cm  
5 Scheinzypressen Ø ca. 30 bis 40 cm  
2 Ahorn Ø ca. 20 cm  
5 Kastanien Ø ca. 67 bis 78 cm  
1 Kiefer (Nr. 12) Ø ca. 25 cm  
1 Zitterpappel Ø ca. 30 cm  
1 Ilex Ø ca. 25 cm (wurde bereits im Vorfeld ohne Genehmigung gefällt)  
sowie Kronenpflege an drei Birken (Nr. 29, 34 und 35), zwei Kiefern (Nr. 22 und 23), drei Fichten (Nr. 1, 10 und 21) und an einer Buche (Nr. 14) und Eingriffe in den Wurzelbereich geschützter Bäume gemäß der Einschätzung Fachbauleitung Baumschutz
- 1.3. Die Fällung der drei Birken (Nr. 29, 34 und 35), der Kiefer (Nr. 22) und der Buche (Nr. 14) wird nicht genehmigt.

### **Begründung**

Die Maßnahmen erfolgen baubedingt zur Freistellung des Baumfeldes und zustandsbedingt zur Bestandspflege, bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit im Gesamtkontext des Bauvorhabens.

Die Fällung der drei Birken (Nr. 29, 34 und 35), der Kiefer (Nr. 22) und der Buche (Nr. 14) wird nicht genehmigt. Diese Bäume sind nicht unmittelbar baubehindernd. Für die beantragte Maßnahme kann eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt werden, da diese Bäume vor dem Hintergrund des Schutzzweckes der Baumschutzverordnung als vital, entwicklungsfähig und erhaltungswürdig einzustufen sind und keine Anhaltspunkte für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmungen nach der Begründung Ihres Antrages und nach den Umständen vorliegen, wie anlässlich einer Ortsbegehung am 13.03.2019 erkennbar wurde.

Beeinträchtigungen, die von diesen Bäumen über das hinzunehmende Maß hinausgehen, oder andere zwingende Notwendigkeiten für deren Fällung sind nicht zu erkennen. Die Durchführung eines Kronenpflegeschnitts ist als Abhilfe für bestehende Mängel ausreichend.

Hinweis

Diese Darstellung ersetzt keine gutachterliche Bewertung. Eine solche Untersuchung kann von unserer Dienststelle nicht durchgeführt werden. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt grundsätzlich dem Baum- und Grundeigentümer. Dieser hat in angemessenen Abständen eine sorgfältige Sichtprüfung vorzunehmen. Dies gilt auch bei Ablehnung eines Antrages, d.h. der Eigentümer bleibt verantwortlich für die Verkehrssicherheit des Baumes. Sollten Sie Bedenken hinsichtlich der Bruch- oder Standsicherheit haben, können Sie einen anerkannten Sachverständigen bestellen, der mit genaueren Überprüfungen eine differenziertere Bewertung vornehmen kann. Sollte sich aus dieser Begutachtung ergeben, dass eine Fällung notwendig ist, wird dieses Ergebnis bei der Entscheidung über Ihren Antrag selbstverständlich herangezogen.

### **Nebenbestimmung**

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 5 Satz 2, sind die Fällungen und die Kronenpflegeschnitte in der Zeit vom 1. Oktober 2019 bis zum 29. Februar 2020 durchzuführen.

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

2. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung **wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht erteilt**
  - 2.1. für das Fällen der Bäume und Kronenpflegeschnitte innerhalb der Schutzfrist vom 1. März bis zum 30. September.

### **Begründung**

Gemäß § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG kann in begründeten Einzelfällen und unter engen Voraussetzungen eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung des Sommerfällverbotes zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Es ist in vorliegendem Fall von einer hohen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Abweichung ist daher unter den aktuellen Gegebenheiten nicht mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren. Allenfalls realisierbar und auch zumutbar ist eine Befreiung von den Schutzfristen nach dem Ende der Hauptbrutzeit möglich (August / September).

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Rissen mit den Festsetzungen: W 1 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Rissen 34 (festgestellt am 09.05.1972) mit den Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
49	Gebührenvordruck
17 / 1	Antrag / Befreiung - Begründung
17 / 10	Dachgeschossnachweis
17 / 13	Flurkartenauszug / Karte
17 / 47	Antrag / Befreiung - Begründung
17 / 48	Baubeschreibung
17 / 51	Berechnung / BRI
17 / 61	Grundriss 1.Obergeschoss / Ansicht Westen
17 / 81	Berechnung / GRZ I
17 / 88	Grundriss Staffelgeschoss / Ansicht Osten
17 / 89	Grundriss Dachaufsicht / Schnitt A-A
17 / 92	Fällantrag
17 / 93	Angaben zum Baum- / Gehölzbestand
17 / 94	Baumbestandsplan
17 / 117	Brandschutzkonzept
17 / 118	Lageplan - Brandschutz
17 / 120	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
17 / 121	Grundriss / 1. Obergeschoss - Brandschutz
17 / 122	Grundriss / Staffelgeschoss - Brandschutz
17 / 123	Dachaufsicht - Brandschutz
17 / 124	Schnitt B-B + C-C - Brandschutz
17 / 133	Antrag / Abweichung - Begründung
17 / 134	Berechnung / GRZ
17 / 138	Berechnung / Abstandsflächen
17 / 150	Berechnung TG Lüftung
17 / 151	Übersichtsplan
17 / 152	Lageplan
17 / 153	Abstandsflächenplan
17 / 156	Schnitte B-B, C-C, D-D
17 / 161	EG Lüftung Tiefgarage
17 / 162	EG Lüftung Tiefgarage
17 / 163	Ansicht West Lüftung Tiefgarage
17 / 164	Zusammenfassung Garagenentlüftung
17 / 165	Brandschutzkonzept
17 / 166	Grundriss / Kellergeschoss - Brandschutz
17 / 167	Grundriss / Erdgeschoss - Ansicht Süden
17 / 168	Grundriss / Untergeschoss - Ansicht Norden

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 das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und ist daher aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich, Nachbarrechte werden nicht betroffen. Abstandsflächen werden eingehalten.

2.2. für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,2 um 0,04 auf 0,24 (GRZ I)

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar. Nachbarrechte werden nicht betroffen, Abstandsflächen werden eingehalten.

- 2.3. für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,3 (0,2 zuzüglich 50%) um 0,22 auf 0,52 (GRZ II) (Kann-Vorschrift nach § 19 Abs. 4 BauNVO 2013)

#### **Begründung**

Die Überschreitung der GRZ II wird unter der Bedingung zugelassen, dass eine extensive Dachbegrünung erfolgt.

#### **Bedingung**

extensive Dachbegrünung

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 3.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände zw. Haus Nr. 16a und 18a auf einer Länge von ca. 2,75 m um ca. 0,205 m (Balkon) und auf einer Länge von ca. 2,00 m um ca. 0,16 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

#### **Begründung**

Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Belichtung, Besonnung oder des Abstandes zu den Nachbarn. Die Überschreitung ist geringfügig.

#### **Ausübung des Ermessens nach § 34 BauGB**

4. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### **Auflösende Bedingung**

5. Die Genehmigung unter 1. wird unwirksam, wenn
- 5.1. sich aktuelle Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren in dem Baum oder im näheren, betroffenen Umfeld befinden oder während der genehmigten Maßnahmen entdeckt werden. Die jeweiligen Arbeiten an dem Baum sind dann unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Sollten geschützte Arten vorkommen, muss mit der Maßnahme bis zum Ende der Brut- und Setzzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahmegenehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie (BUE - Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) zuständig.

#### **Aufschiebende Bedingung**

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 6.1. eine **Fachbauleitung Baumschutz** (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) beauftragt wurde. Diese hat vor Baubeginn und während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen nach den eingereichten Vorlagen und nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920 mit der RAS-LP 4, der Hamburgischen Baumschutzverordnung und der ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) zu überwachen und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu veranlassen.

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

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

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 7.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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

###  
###  
###  
###

### **Hinweis**

Das Baugrundstück wird von einer Hochspannungsfreileitung (110-kV) überspannt. Im Verfahren nach § 61 HbauO findet eine bauaufsichtliche Prüfung im Hinblick auf die Gefahren von baulichen Anlagen im Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen nicht statt.

Zuständiger Netzbetreiber:

Stromnetz Hamburg GmbH  
Zentrale Dienste – Trassenmanagement  
Bramfelder Chaussee 130  
22177 Hamburg

###

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG  
Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920)  
Auswahlliste\_EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DIE GARTENBEPFLANZUNG  
Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzung  
Hinweise\_Naturschutz\_Bau\_2015.03.26

Transparenz in HH

Transparenz in HH



## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird nicht im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht, da Bescheide nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, sofern es sich um reine Wohnbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten handelt.

Transparenz in HH