



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02764/2017  
Hamburg, den 30. April 2018

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	07.08.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	431-021
Flurstück	00408 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

### Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 WE

### 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.



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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:

### **Naturschutzrechtliche Genehmigung**

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 der folgenden Bäume:
  - 1 Sumpfyzypresse, Stammdurchmesser ca. 90 cm
  - 1 Hemlocktanne, Stammdurchmesser ca. 50 cm

### **Begründung**

Die Sumpfyzypresse steht zwischen den beiden geplanten Gebäuden, würde jedoch durch den Baubetrieb so stark beeinträchtigt werden, dass ein Erhalt nicht möglich ist. Im Baumgutachten wird zudem festgestellt, dass der Baum aufgrund einer Stammfäule nur eingeschränkt standsicher ist. Die Hemlocktanne ist von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen, weist jedoch nur eine geringe Vitalität auf und ist nicht mehr verkehrssicher. Daher wird den Fällungen zugestimmt. Bei dem dritten zur Fällung beantragten Baum ("Zierapfel-Bonsai") handelt es sich um einen Obstbaum, der ohne Genehmigung entnommen werden kann. Zur Kompensation der Gehölzverluste ist die Pflanzung von 4 Ersatzbäumen notwendig. Diese Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

### **Nebenbestimmung**

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Fuhlsbüttel 2

Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

12 / 2	Lageplan
12 / 6	Grundriss / 1. Obergeschoss
12 / 7	Grundriss / Staffelgeschoss Haus 1
12 / 8	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 1 + Staffelgeschoss Haus 2
12 / 9	Ansicht Norden Schnitt A-A + Westen
12 / 10	Ansichten Osten + Westen Haus 1
12 / 11	Ansichten Osten + Westen Haus 2
12 / 17	Nachbarzustimmung
12 / 26	Grundriss / Kellergeschoss
12 / 27	Grundriss / Erdgeschoss
12 / 50	BS Lageplan
12 / 51	BS Grundriss / Kellergeschoss
12 / 52	BS Grundriss / Erdgeschoss / Außenanlage
12 / 53	BS Grundriss / 1. Obergeschoss
12 / 54	BS Grundriss / H1 - 2. Obergeschoss, H2 - Staffelgeschoss
12 / 55	BS Grundriss / H1 - Staffelgeschoss
12 / 56	BS Schnitt A-A Haus 1 + Haus 2

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 Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf einem gem. B-Plan Fuhlsbüttel 2 als Stellplatzfläche und als nicht überbaubare Fläche ausgewiesenen Bereich

### **Begründung**

Die geplante Bebauung auf der Stellplatzfläche schließt an die bereits genehmigte Planung auf dem südlichen Nachbargrundstück an. Zur Wahrung der nachbarrechtlichen Belange, ist die nachfolgende Bedingung einzuhalten.

### **Bedingung**

Die seitlichen Abstandsflächen der hinteren Bebauung müssen zum nördlichen Nachbargrundstück hin vollständig auf dem eigenen Grundstück liegen.

- 2.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,87 m mit einem Teil des Treppenraumes als Vorbau.

### **Begründung**

Die Überschreitung der Baugrenze im vorderen Bereich für das Treppenhaus ist geringfügig und erzeugt eine gleichmäßige Gestaltung mit der der bereits genehmigten Nachbarbebauung. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist mit den öffentlich rechtlichen Belangen vereinbar.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für das die das Überschreiten der Abstandfläche um 0,34 m mit dem Treppenhaus des hinteren Gebäudekörpers.
- 3.2. für das die das Überschreiten der Mindestabstandfläche des rückwertigen Balkons des straßenseitigen Baukörpers um 0,79 m.
- 3.3. für das die das Überschreiten der Abstandfläche mit dem straßenseitigen Hauptbaukörper um 0,14 m.

### **Begründung**

Die Abstandsflächen liegen geringfügig auf dem nachbarlichen Grundstück des Bauherrn. Für die Unterschreitung des Mindestabstandes liegt die Nachbarzustimmung vor.

### **Aufschiebende Bedingung**

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 4.1. bis Baubeginn durch den Antragsteller ein Baustelleneinrichtungsplan zur Prüfung und Freigabe vorgelegen hat. Der Plan hat geeignete Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bestandsbäume (insbesondere Nachbarbäume an der westlichen Grundstücksgrenze / Straßenbäume) zu beinhalten.
- 4.2. vor Baubeginn durch den Antragsteller ein Freiflächenplan mit Darstellung der geplanten Bepflanzung einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Qualitäts- und Mengenangaben zur Prüfung und Freigabe bei MR31 vorgelegt wurde.

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 5.1. Standicherheit
  - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

## **Verfahrensgrundlage**

Die Prüfung der Baustelleneinrichtung -überfahrt, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Tiefbaus:

Kundenzentrum des Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt(WBZ)  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten und mitzubringenden Unterlagen sind beim Telefonischen HamburgService unter der Rufnummer 42828-0 zu erfragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Stadtgrüns:

Fachamt Management des öffentlichen Raumes  
Stadtgrün  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Tel. 42804 - 6052

Hinweis:

Nicht betroffen davon ist die Genehmigung der Baustelleneinrichtung auf Privatgrund. Diese obliegt weiterhin dem Fachamt Bauprüfung.

## **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 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 3 und 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH