



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Bauprüfung  
Bauprüfabteilung Region Ost -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02925/2019

Hamburg, den 19. August 2020

Verfahren  
Eingang  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

15.11.2019

###

317-052

1387 in der Gemarkung: Lokstedt

### Neubau eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit 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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

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. 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 2 Linden, StD 50 u. 65 cm.
2. Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG für den Beschnitt der städtischen Bäume (sowie Eingriff in das Wurzelwerk).

### Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Lokstedt 5 mit den Festsetzungen: WA III g Bauutzungsverordnung vom 15.09.1977
Vorbescheid	Gz.: Teilbaugenehmigung E/WBZ2/02925/2019 vom 20.02.2020

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 3 / 5 Flurkartenauszug
  - 3 / 10 Grundriss / Erdgeschoss
  - 3 / 11 Grundriss / 1. / 2. Obergeschoss
  - 3 / 12 Grundriss / 3. Obergeschoss
  - 3 / 13 Schnitt
  - 3 / 14 Ansichten
  - 3 / 28 Brandschutzkonzept
  - 3 / 29 Schallschutznachweis im Wohngebäude
  - 3 / 30 Außenanlagenplan
  - 3 / 31 Grundriss / UG

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich. Die Grüneintragungen in den Vorlagen 3/28 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 (3) um 1 Vollgeschoss
  - 3.2. für das Überschreiten der Baugrenze nach Süden um 1,25 m.
  - 3.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 11,30 m nach Osten.
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 4.1. Abweichung von der zulässigen Rettungsweglänge in der TG von max. 30 m in den notwendigen Treppenraum um ca. 8,8 m auf 38,8 m (§15 Abs. 2 GarVO).

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

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 5.1. Verzicht auf die brandschutztechnische Abtrennung der Fahrradstellplätze vom Bereich der KFZ Abstellplätze in der TG (§10 Abs. 1 GarVO i.V.m. §27 Abs. 3 HBauO).

#### **Begründung**

Es handelt sich bei dem Fahrradabstellraum um einen von der Tiefgarage baulich abgetrennten Raum. Der Argumentation des Brandschutzkonzeptes hinsichtlich geringer Brandlasten und fehlender Zündquellen wird auch im Hinblick auf die zunehmende Problematik durch Brände von z. B. E-Bike-Akkus nicht gefolgt.

Die Anforderungen des §10 Abs. 1 GarVO in Verbindung mit § §27 Abs. 3 HBauO sind zu erfüllen. Der Fahrradraum ist mit feuerbeständigen Trennwänden von der Tiefgarage abzutrennen. Öffnungen in diesen Wänden sind mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen.

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

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit
  - 6.2. 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**

Anlage 5 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage 1 zum Bescheid

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Eimsbüttel  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

#### HINWEISE

7. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite [gateway.hamburg.de](http://gateway.hamburg.de).
8. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.  
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
9. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

## Anlage 2 zum Bescheid

### PLANUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### AUFLAGEN

10. Die Schalldämmmaße der Fenster für das 3. OG der Bauvorlage 3/29 (Schallschutznachweis vom 20.02.2020, Kempen Krause Ingenieure) sind auch auf die Fenster der Aufenthaltsräume in den Geschossen EG, 1. OG sowie 2. OG zu übertragen.

#### HINWEISE

11. Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator sind bei bestimmten planungsrechtlichen Befreiungsentscheidungen zu informieren (Beschluss des Senats vom 24.07.2012 über die Einführung einer Informationspflicht gegenüber dem Oberbaudirektor und dem Wohnungsbaukoordinator).

Im vorliegenden Fall unterliegen die im Schreiben des Bezirksamts aufgeführten planungsrechtlichen Befreiungen der Informationspflicht.

Im Hinblick auf das Stadtbild und die weitere Stadtentwicklung Hamburgs sowie auf die wohnungspolitischen Ziele des Senats handelt es sich um ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung.

Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator haben von dem Vorhaben Kenntnis genommen.

Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator stimmen dem Bauvorhaben grundsätzlich unter Maßgabe der folgenden Nebenbestimmungen zu:

12. Die städtebauliche Fassung des Straßenraumes entlang des Lokstedter Steindamms sowie die Ausbildung einer Raumkante zur Buchenallee wird begrüßt.

Insgesamt ist die Fassade durch die Verwendung von hellem Putz auf dem WDVS-System hinsichtlich einer gestalterischen Nachhaltigkeit zu überprüfen. Durch die Nähe zu straßenbegleitenden Bäumen wird eine Alterung bzw. Verschmutzung des hellen Putzes begünstigt.

Darüber hinaus ist die Umsetzung eines Gründaches wünschenswert.

## Anlage 3 zum Bescheid

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Technischer Umweltschutz  
Grindelberg 62-66  
20139 Hamburg

Tel.-Nr.: 040 - 4 28 01 - 33 60  
Fax.-Nr.: 040 - 4 27 90 - 33 62  
E-Mail: [umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de)

#### AUFLAGEN

13. Die Tiefgarage ist einschließlich aller Nebeneinrichtungen so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Mitbenutzer des Hauses und die Eigentümer und Anwohner benachbarter Grundstücke sowie die Allgemeinheit nicht durch Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Dämpfe und Lichtimmissionen gefährdet oder erheblich belästigt werden.

##### Lärmimmissionen:

14. Im Einwirkungsbereich der Tiefgarage einschließlich aller Nebeneinrichtungen dürfen die zulässigen Lärmrichtwerte gem. der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ vom 26.08.1998 nicht überschritten werden.
15. Die Immissionsrichtwerte dürfen auch in der Summe der Geräuschbeiträge mit anderen Anlagen folgende Immissionsgrenzwerte im Tages- und im Nachtbetrieb nicht überschreiten:
- in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A),
  - in allg. Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A),
  - in Kern-, Dorf- u. Mischgebiete tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A),
  - in urbanen Gebieten tags 63 dB(A) / nachts 45 dB(A) und
  - in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) / nachts 50 dB(A).
16. Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden gelten gem. TA-Lärm folgende Immissionsrichtwerte "Innen":
- tagsüber 35 dB (A) und
  - nachts 25 dB (A).

17. Kurzzeitige Geräuschspitzen (Impulse) dürfen die oben genannten Immissionsrichtwerte um folgende Werte nicht überschreiten:
  - tags 30 dB(A),
  - nachts 20 dB(A) und
  - innerhalb von Gebäuden 10 dB(A).
18. Die Beurteilungszeiten sind tags von 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr die lauteste Nachtstunde.
19. Es ist ein Garagentor mit einem geräuscharmen Öffnungsmechanismus zu wählen. Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden. D.h., sie ist beispielsweise mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen, so dass sie akustisch nicht auffällig ist.

Schadstoffimmissionen aus der Tiefgarage:

20. Die Lüftungsöffnung im Tiefgaragentor darf nicht größer als 2 Quadratmeter betragen und ist im unteren Drittel des Tores anzuordnen. Die Lüftungsöffnungen sind im Bereich der Spielplätze und Freizeitflächen z.B. durch Anpflanzungen derart abzusperren, dass das Spielen von Kindern und der Aufenthalt von Personen im Mindestabstand zu den Lüftungsöffnungen mit Sicherheit ausgeschlossen sind.

**HINWEISE**

21. Rechtsgrundlage für die o.g. Punkte ist § 22 des BImSchG in der geltenden Fassung.
22. Die Behörde hat nach § 24 BImSchG auch nach Erteilung der Genehmigung die Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt sind.



## **Anlage 4 zum Bescheid**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Management des öffentlichen Raumes  
Grindelberg 66  
20139 Hamburg

Tel.-Nr.: 040 - 4 28 01 - 3450  
E-Mail: MR@eimsbuettel.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

23. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung des Baumgutachtens Nr.G2019/49 vom 17.10.2019 auszuführen.
24. Grundsätzlich sind Straßenbäume zu erhalten und schädigende Eingriffe im Wurzelraum und in der Baumkrone auf ein baumverträgliches Maß zu minimieren. Ein notwendiger Rückschnitt ist nur genehmigungsfähig wenn er nicht baumschädigend ist und nicht die artypische Entwicklung des Baumes am Standort einschränkt. Dies beinhaltet die Artgerechte Entwicklung und Ausdehnung der Baumkrone.
25. Der Antragsteller ist verpflichtet die notwendigen Rückschnitte an den Bäumen auf öffentlichem Grund beim Bezirksamt anzumelden und einvernehmlich abzustimmen. Die Kosten für die Umsetzung der erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen trägt der Antragsteller.

#### **HINWEISE**

26. Die Erlaubnis ersetzt keine Verwaltungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.
27. Diese Erlaubnis wird vorbehaltlich des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Schadenersatzansprüche können hierbei gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.
28. Die Erlaubnis ist unverbindlich und kann nicht auf Dritte übertragen werden.
29. Das Verändern öffentlicher Wege, insbesondere das Aufgraben, bedarf einer gesonderten Erlaubnis nach § 22 Hamburgisches Wegegesetz (HWG). Diese Erlaubnis ist bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

## **Anlage 5**

### **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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH