



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02341/2018  
Hamburg, den 22. Juli 2020

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 20.12.2018

Grundstück  
Belegenheiten ###  
Baublock 130-206  
Flurstück 1493 in der Gemarkung: Horn Geest

### Errichtung eines Wohngebäudes mit 47 Wohneinheiten (4-6 Geschossen) und 49 Stellplätzen 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.



Öffnungszeiten:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08:00 - 15:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

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. Änderung der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen. Es wird die Verbreiterung der Bestandüberfahrt auf 3,50 Meter an der Grundstücksgrenze genehmigt.
2. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für das Fällen von 4 Bäumen:  
1x Stiel-Eiche (Nr. 4, StD.: 48cm)  
3x SilberAhorn (Nr. 11, 12, 13; StD.: 21-26cm teils mehstämmig)

### **Nebenbestimmung**

Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn vor Baubeginn bei der im Briefkopf genannten Dienststelle folgende überarbeitete Pläne eingereicht und abgestimmt sind:

- Baumschutzplan/Baustelleneinrichtungsplan mit folgenden Angaben über Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich der im Südwesten eingerichteten Baustellenzufahrt, z.B durch Einzäunung der Baustraße und Abdeckung des Kronentraufbereiches mit einem Vlies (mindestens 20 cm Schicht aus dränschichtgeeignetem Material) zur Druckverteilung,
  - Freiflächenplan mit Darstellung und baumgutachterlicher Bewertung des Baumes südl. Nr. 16 (in Bereich des Fahrradhauses).
3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

- 1  
E0102-HSEKANAL-91244252 Schmutzwasser 150 Nachtr.Herst § 19 SAG
- 2  
E0102-HSEKANAL-4807911 Regenwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH
- 3  
E0102-HSEKANAL-91244254 Schmutzwasser 150 Nachtr.Herst § 19 SAG
- 4  
E0102-HSEKANAL-4807910 Regenwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 18042\_4\_SA\_LP\_0\_-- - vom 12.06.2019 erteilt.

Das Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Regenwassersiele E0102-HSEKANAL-4807911 und E0102-HSEKANAL-4807910 einzuleiten.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

S100	Stellungnahme HSE zum bauaufsichtlichen Verfahren
0 / 9	Lageplan 1:500 v. 26.10.2018, geändert 10.12.2018
0 / 20	Schnitt A-A 1:100 v. 26.10.2018 geändert 10.12.2018
0 / 21	Schnitt B-B 1:100 v. 26.10.2018 geändert 10.12.2018
0 / 22	Schnitt C-C 1:100 v. 26.10.2018 geändert 10.12.2018
0 / 32	Brandschutzkonzept v. 17.12.2018
0 / 34	Grundriss / 1.Obergeschoss 1:100
0 / 35	Grundriss / 2.Obergeschoss 1:100
0 / 36	Grundriss / 3.Obergeschoss 1:100
0 / 37	Grundriss / 4.Obergeschoss 1:100
0 / 38	Grundriss / 5.Obergeschoss 1:100
0 / 43	Lageplan / Abstandsflächen 1:200 v. 26.10.2018, geändert 10.12.2018
0 / 47	Grundriss / Erdgeschoss 1:100 v. 13.05.19
0 / 48	Dachdraufsicht 1:100 v. 13.05.19
0 / 49	Grundriss / EG Zufahrt Garage 1:100 v. 13.05.19
0 / 50	Berechnung / Flächen v. 13.05.19
0 / 51	Nachweis / Fahrradplätze + Abstellräume
0 / 52	Detailplan Fahrradhaus Grundr./Schnitt/ Ansicht, 1:00 v. 24.04.19
0 / 58	Nachweis / Kinderspielfläche, 1:200, v. 27.06.2019 Index a
0 / 59	Ansichten Nord vom 17.07.19, 1:100
0 / 60	Ansichten West/ Ost vom 17.07.19, 1:100
0 / 61	Ansichten Süd vom 17.07.19, 1:100
0 / 62	Ansicht Fassadenkonzept vom 17.07.19
0 / 63	Lageplan 1:200 Außenanlagen/Änderung v.20.09.19
0 / 64	Lageplan 1:200 Landschaftsplanung / Anpassung v. 17.09.19
0 / 71	Datenblätter Drosseleinrichtung 05/2019

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

### Weiterer Bestandteil des Bescheides

- Für die abwasserrechtlichen Belange:

Bauvorlage Nr. 70 – Entwässerungsplanung / Erstelldatum 02.04.2020.

Auch diese Unterlagen sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich und die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

### Weitere Grundlagen des Bescheides sind:

Verpflichtungserklärung vom 14.04.2020 über die Stellplatzfläche mit 49 Stellplätzen nach § 48 HBauO in der ebenerdigen Garage; belastetes Flurstück 1493 in der Gemarkung Horn Geest, Baublock 130-206, Gz.: M/BP/00352/2020.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Errichten des Wohngebäudes mit ebenerdiger Garage auf einer Fläche mit Anpflanzgebot.
  - 4.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung für das Wohngebäude mit ebenerdiger Garage auf ausgewiesener Stellplatzfläche.
  - 4.3. für das Errichten des Wohngebäudes mit ebenerdiger Garage und Balkonen auf einer Fläche mit der Ausweisung "Nicht überbaubare Fläche".
  - 4.4. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung für das Wohngebäude mit ebenerdiger Garage auf ausgewiesener Gemeinbedarfsfläche.

#### **Bedingung**

Obige vier Befreiungen werden unter folgenden Bedingungen erteilt, dass:

- a) die Gebäude eine extensive Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat erhalten (erfüllt durch vorgelegte Planung),
- b) keine Staffelgeschosse errichtet werden (erfüllt durch vorgelegte Planung),
- c) die bei Wohngebäuden üblichen Geschosshöhen hergestellt werden (erfüllt durch vorgelegte Planung),
- d) eine geeignete Garage mit ausreichender Stellplatzzahl und vertretbarer Erschließung hergestellt wird (erfüllt durch vorgelegte Planung mit ebenerdiger Garage),
- e) die Garagendecke mit ausreichendem Substrataufbau begrünt wird; näheres siehe bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise (erfüllt durch vorgelegte Planung),
- f) Ersatzpflanzungen auf dem Bauvorhabengrundstück erfolgen (näheres siehe naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise).
- g) dass die Fassade vor Rohbaufertigstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt wird.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. Für den Verzicht auf die Ausführung der Zu- und Abfahrt der Garage in zwei getrennten Fahrbahnen (§ 4 Abs. 4 GarVO).

## **Bedingung**

Die Schaltung der Ampelanlage soll nur im Falle einer Fahrzeugausfahrt nach außen Rotlicht abstrahlen, sonst durchweg grünes Licht.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 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**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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