



# 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/03789/2015  
Hamburg, den 4. Juli 2016

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 02.11.2015

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 424-002  
Flurstück 5243 in der Gemarkung: Barmbek

### Neubau eines Penny-Marktes mit Bäcker /Cafe

### 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 8:00-18:00  
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:

1. Aufhebung der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Alter Teichweg“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t auf einer Überfahrt in Grundstücksmitte (ca. 31 m südwestlich der Grenze zum Flurstück 5284).

#### **Begründung**

Da an einer anderen Stelle eine neue Überfahrt zum Baugrundstück hergestellt wird, wird die vorhandene Überfahrt nicht mehr benötigt.

#### **Nebenbestimmung**

Die am Baugrundstück vorhandene, künftig nicht mehr benötigte Überfahrt ist auf Kosten des Antragsteller zurückzubauen.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Alter Teichweg“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t auf einer Überfahrt (ca. 5,50 m südwestlich der Grenze zum Flurstück 5284). Geplante Breite an der Flurstücksgrenze: 10,0 m.

#### **Begründung**

Um trotz der eingeschränkten Fahrbahnbreite im Alten Teichweg eine Anlieferung mit Sattelzügen zu ermöglichen, wird nach erfolgter Abstimmung der ausnahmsweisen Erteilung einer Erlaubnis zur Herstellung einer die Regelbreiten überschreitenden Überfahrt zugestimmt.

Dieser Bescheid schließt nicht ein:

3. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22. 01.1974 in der geltenden Fassung für das Überqueren des öffentlichen Weges mit Baustellenfahrzeugen und für die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für die Baustelleneinrichtung.

#### **Begründung**

Vom Antragsteller wurde eine Erklärung vorgelegt werden, wonach die Prüfung und Genehmigung der Organisation der Baustelle, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, aus dem Prüfumfang des konzentrierten Verfahrens herausgenommen werden soll.

## Nebenbestimmung

Die Prüfung der Baustellenorganisation ist vom Bauherrn selbständig, rechtzeitig und unaufgefordert mit dem Fachbereich Tiefbau – Abschnitt Straßenunterhaltung abzustimmen. Ergeben sich aus diesen Abstimmungen Sondernutzungstatbestände nach § 19 HWG durch die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsflächen über den Gemeingebrauch hinaus, so ist die Erteilung der dafür erforderlichen Erlaubnisse nach § 19 HWG umgehend über das Servicezentrum im Technischen Rathaus, Kümmellstraße 6 zu beantragen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Dulsberg 1  
mit den Festsetzungen: GE ; GRZ 0,7 ; GFZ 1,2 ; TRH 12,0 m ;  
Baugrenze (Baufenster)  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

31 / 1	Flurkartenauszug / Buch + Karte
31 / 4	Schnitt A-A, B-B
31 / 5	Ansicht Nord-Ost, Süd-Ost
31 / 6	Ansicht Nord-West
31 / 22	Grundriss / Erdgeschoss
31 / 26	Lageplan Außenanlagen

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. Für das Errichten von KFZ-Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ("Private Grünfläche").

### Begründung

Auf den angrenzenden Grundstücken wurden bereits Stellplätze im Bereich der privaten Grünflächen zugelassen. Das Baugrundstück ist bereits jetzt fast vollständig versiegelt.

### Bedingung

Die neu herzustellenden Verkehrsflächen im Baumschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 nach allen Seiten) sind in einem luft- und wasserdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen.

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes zu erreichen und den Verlust der im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen durch die Bebauung mit Parkplätzen zu kompensieren, sind im Bereich der Stellplatzanlage drei kleinkronigen Bäumen zu pflanzen.

Die straßenseitigen Stellplätze (2 St.) zum Nachbarn (Alter Teichweg 67) müssen entfallen und der vorhandene Baum ist zu erhalten (siehe Vorlage 31/26).

- 4.2. Für das Überschreiten der Baugrenze um 2,54 m. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze gemäß B-Plan "Dulsberg 1" um bis zu 2,54 m bis zur Erreichung der Bauflucht von Haus-Nr. 67.

#### **Begründung**

Bereits den Nachbarn Haus-Nr. 67 wurde gestattet, die rückwärtige Baugrenze zu überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenze ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstückes für Parkplatz und Gebäude. Nachbar- sowie öffentliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

- 4.3. Für das Überschreiten der Baugrenze um 0,50 m. Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze gemäß B-Plan "Dulsberg 1" durch ein auskragendes Dach um max. 0,50 m.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. Die Länge des Brandabschnittes übersteigt mit 59,49 m die maximal zulässige Länge von 40,00 m um 19,49 m.

#### **Bedingung**

Es ist eine feuerhemmende Abtrennung (F 30) zwischen dem Penny-Markt und der Bäckerei auszubilden.

#### **Aufschiebende Bedingung**

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

- 6.1. bis Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma für die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Baumaßnahme (hier Abbruch-, Erd-, Gründungs- und Verbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde.
- 6.2. bis Baubeginn mit dem Fachbereich Stadtgrün ein Freiflächenplan abgestimmt wurde.

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
  - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 7.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
  - 7.4. Freiflächenplan

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

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  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss