



# 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 - ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02882/2018  
Hamburg, den 2. Mai 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	25.10.2018
Belegenheit	###
Baublock	317-054
Flurstück	5208 in der Gemarkung: Lokstedt

### Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage mit 109 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.

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:



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

1. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrten, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 66/Stellingen 68.

### **Nebenbestimmung**

Die Überfahrt wird nach Maßgabe des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung hergestellt und unterhalten.

Die Herstellung erfolgt auf Kosten und zu Lasten der Antragstellerin/des Antragstellers.

Die endgültige Erlaubnis wird nach der Herstellung durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung erteilt.

Dieser Bescheid schließt gemäß Teilbaugenehmigung vom 15.02.2019 ein:

2. 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 18 nachfolgend aufgeführten Bäume:

- Baum Nr.34 – Picea abies, StD 35cm,
- Baum Nr.35 – Picea abies, StD 60cm,
- Baum Nr.36 – Betula pendula, StD 50cm,
- Baum Nr.37 – Picea abies, StD 30cm,
- Baum Nr.38a – Fraxinus excelsior, StD 30cm,
- Baum Nr.40 – Picea abies, StD 45cm,
- Baum Nr.41 – Picea abies, StD 20cm,
- Baum Nr.42 – Picea abies, StD 45cm,
- Baum Nr.43 – Picea abies, StD 25cm,
- Baum Nr.44 – Picea abies, StD 25cm,
- Baum Nr.45 – Picea abies, StD 45cm,
- Baum Nr.49a – Betula pendula, StD 25cm,
- Baum Nr.49b – Betula pendula, StD 20cm,
- Baum Nr.49c – Betula pendula, StD 30cm,
- Baum Nr.49d – Betula pendula, StD 25cm,
- Baum Nr.49e – Betula pendula, StD 30cm,
- Baum Nr.48 – Aesculus hippocastaneum, StD 60cm,
- Baum Nr.51 – Picea abies, StD 60cm,

### **Nebenbestimmung**

Die Genehmigung gilt bis zum 28.02.2019

Die Ersatzmaßnahme für die entfernten Gehölze wird im weiteren Verfahren festgelegt. Dazu ist eine Wertermittlung mit Bilanzierung und ein qualifizierter Freiflächenplan mit den Ersatzpflanzungen an die Bauprüfungsabteilung zur Abstimmung vorzulegen.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Lokstedt 65 / Stellingen 68 mit den Festsetzungen: WAg; GRZ 0,4 GF 16500 m <sup>2</sup> ; FD; bahnseitig Baufenstertiefe 14,5 m, GH 34 m; nördlicher Baukörper: GH 34; Baufenstertiefe 13,0m /14m; straßenseitig Baufensterntiefe 14 m, GH 34 m; straßenseitig südl. Baufensterntiefe 18 m, GH 31 m; Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 12	Lageplan
0 / 16	Grundriss / Untergeschoss
0 / 17	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 18	Grundriss / 1. Obergeschoss
0 / 19	Grundriss / 2. Obergeschoss
0 / 20	Grundriss / 3. Obergeschoss
0 / 21	Grundriss / 4. Obergeschoss
0 / 23	Schnitt A-A
0 / 24	Schnitt B-B
0 / 25	Schnitt C-C
0 / 26	Schnitt D-D
0 / 27	Schnitt E-E
0 / 28	Ansicht Ost
0 / 29	Ansicht Ost Innenhof
0 / 30	Ansicht Süd Innenhof, Süd Kopfbau
0 / 31	Ansicht West
0 / 32	Ansicht West Innenhof
0 / 33	Ansicht Nord
0 / 52	Brandschutzkonzept
0 / 53	Garagengutachten
0 / 54	Schallschutzgutachten Außenlärm
0 / 55	Gutachten Prognose der Benzol-Immissionen in Umgebung der TG
0 / 56	Nachweis zum äußeren Schallschutz
0 / 60	Grundriss / Tiefgarage

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

### **Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten!**

Die brandschutztechnische Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage des Brandschutzkonzepts vom 22.10.2018 (Bauvorlage 0/52).

Die Entwurfspläne (Bauvorlagen 0/12 ; 0/16- 0/21; 0/23- 0/33) gelten deshalb in Bezug auf die **brandschutztechnischen Belange nicht.**

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

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. für das Errichten eines Loggien Vorbaus im 1 bis 3 Obergeschosses an den Häusern D und E entgegen den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsvertrages zum B-Plan Lokstedt 65/Stellingen 68 - Hier Loggien statt Balkone
  - 3.2. für das Überschreiten der Baugrenze um bis 0,30 m im Bereich der Treppenhäuser Ost (Haus G+H) und West Haus (A + B) gem. §30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Plan Lokstedt 65/ Stellingen 68 und dem VEP-Plan
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 4.1. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge von 40 m um 4,05m auf 44,05 m gem. §28 (2) HBauO

### **Aufschiebende Bedingung**

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

- 5.1. die Vorhabenträgerin mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR) einen öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtskräftig abgeschlossen hat.  
Vertragsbestandteil wird die Herrichtung der erweiterten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Julius-Vosseler-Straße 106+108 auf Kosten und zu Lasten der Vorhabenträgerin sowie die anschließende kosten-, nutzungs- und lastenfreie Übereignung an die FHH (§ 11 Durchführungsvertrag).
- 5.2. Straßenbäume dürfen durch das Vorhaben weder beschädigt noch in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden (BaumSchV HA). Dieser Nachweis obliegt dem Vorhabenträger. Zur abschließenden Prüfung ist der zuständigen Stelle, Abteilung Stadtgrün ein Baumgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.v.) Sachverständigen für Bäume zur abschließenden Prüfung vorzulegen. Die geplante (südliche) Feuerwehrezufahrt liegt im unmittelbaren Kronen- und Traufbereich eines öffentlichen Straßenbaumes (gemäß Baumkataster; Platane, *Platanus acerifolia* mit einem Kronendurchmesser von 14,00 m).

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

### **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. Freiflächenplanung gemäß dem Durchführungsvertrag vom 13.11.2017

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Hinweis:

Der Freiflächen- und Bepflanzungsplan daher folgendermaßen anzupassen:

- Wo aufgrund geringer Fallhöhen kein spezieller Fallschutz erforderlich ist, sollte eine Unterpflanzung mit Rasen erfolgen. Bei Spielgeräten mit größeren Fallhöhen, wo auf einen speziellen Fallschutz nicht verzichtet werden kann, ist dieser mit natürlichen Materialien wie Fallschutzkies oder Holzhackschnitzeln zu gewährleisten.
- Die Kinderspielflächen müssen sich daher gestalterisch in das „grüne“ Gesamtbild der Fläche einfügen. Großflächig mit Kunststoffbelägen versiegelte Flächen entsprechen dieser Anforderung nicht.
- Die Versiegelung mit Rasengitterstein ist zu reduzieren und nur auf den Bereich der Fahrradstellplätze selber sowie auf den Bereich zwischen Weg und Stellplatzfläche zu begrenzen. Der gepflasterte Weg, der geschwungen durch die zentrale Grünfläche führt, ist entsprechend an den privaten Haupt-Erschließungsweg direkt anzubinden.
- Die Fahrradstellplätze sind stimmig anzuordnen und gestalterisch einzubinden. Die vier Fahrradabstellflächen sind in gleichem Rhythmus jeweils mittig zwischen den Eingängen der gegenüberliegenden Häuser anzuordnen und auf max. 5 Fahrradbügel pro Stellplatzfläche zu begrenzen.
- Die Fahrradstellplätze sind durch Bepflanzung von der Rasenfläche abzugrenzen:
  - Beidseitig der Fahrradabstellflächen sind, analog zur Bepflanzung an den Eingängen, pro Fläche jeweils zwei Sträucher zu setzen, so dass sich ein

regelmäßiger, verspringender Rhythmus der Bepflanzung auf beiden Seiten des Weges ergibt.

- Die Fahrradstellplatzflächen sind außerhalb der Feuerwehraufstellfläche an ihren drei zum Park hin orientierten Seiten mit einer niedrigen Bepflanzung aus Stauden, Ziergräsern oder bodendeckenden Gehölzen abzapflanzen.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH