



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-4474-2025

Hamburg, 29. Juli 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	16.12.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	

Neubau einer Wohnanlage mit 28 öffentlich geförderten Mietwohnungen, davon 10 Clusterwohnungen

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 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus X22, 392
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. das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel in der Straße [REDACTED] einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Höhenanweisungsbescheid Nr. 02/2026 nach § 26 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für den Anschluss der Bebauung auf dem Baugrundstück an den öffentlichen Grund der Straße [REDACTED]

Begründung

Aufgrund der Umbaumaßnahmen an der Straße [REDACTED] ist ein Höhenanweisungsbescheid erforderlich. Damit werden die sich neu ergebenden bzw. beizubehaltenden Bestandshöhen des öffentlichen Grundes an der Schnittstelle zum Baugrundstück festgelegt.

Nebenbestimmung

Die angewiesenen Höhen müssen vom Antragsteller beim Anschluss seines Grundstückes an den öffentlichen Grund berücksichtigt werden.

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-91459326 Mischwasser DN 200 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: ME8_SAN_04_0_FF_--_b_F vom 23.03.2026 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Barmbek-Süd 2 - in Aufstellung
mit den Festsetzungen:	W5g, W6g, Baugrenzen
	BauNVO 1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0003 10.12 Ansichten N-S M 1:100 [10.12 Ansichten N-S M 1:100.pdf]
- 0004 10.13 Ansichten O-W M 1:100 [10.13 Ansichten O-W M 1:100.pdf]
- 0016 11.3 Flächen für die Feuerwehr [11.3 Flächen für die Feuerwehr.pdf]
- 0017 10.1 Grundriss EG M 1:100 [10.1 Grundriss EG M 1:100.pdf]
- 0018 10.2 Grundriss 1.OG M 1:100 [10.2 Grundriss 1.OG M 1:100.pdf]
- 0019 10.3 Grundriss 2.OG M 1:100 [10.3 Grundriss 2.OG M 1:100.pdf]
- 0020 10.4 Grundriss 3.OG M 1:100 [10.4 Grundriss 3.OG M 1:100.pdf]
- 0021 10.5 Grundriss 4.OG M 1:100 [10.5 Grundriss 4.OG M 1:100.pdf]
- 0022 10.6 Grundriss 5.OG M 1:100 [10.6 Grundriss 5.OG M 1:100.pdf]
- 0029 08.5 Außenanlagenplan M 1:200 Kinderspielnachweis [08.5 Außenanlagenplan M 1:200 Kinderspielnachweis.pdf]
- 0050 11.1 Brandschutzkonzept Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1_Brandschutzkonzept_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0051 11.1a Brandschutzplan UG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1a_Brandschutzplan_UG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0052 11.1b Brandschutzplan EG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1b_Brandschutzplan_EG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0053 11.1c Brandschutzplan 1.OG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1c_Brandschutzplan_1.OG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0054 11.1d Brandschutzplan 2.OG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1d_Brandschutzplan_2.OG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0055 11.1e Brandschutzplan 3.OG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1e_Brandschutzplan_3.OG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0056 11.1f Brandschutzplan 4.OG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1f_Brandschutzplan_4.OG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0057 11.1g Brandschutzplan 5.OG Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1g_Brandschutzplan_5.OG_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0058 11.1h Brandschutzplan Dachaufsicht Baufeld 8a
[20240809_BS_11.1h_Brandschutzplan_Dachaufsicht_Baufeld_8a_V01.pdf]
- 0059 11.2 Brandschutzkonzept Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2_Brandschutzkonzept_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0060 11.2a Brandschutzplan UG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2a_Brandschutzplan_UG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0061 11.2b Brandschutzplan EG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2b_Brandschutzplan_EG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0062 11.2c Brandschutzplan 1.OG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2c_Brandschutzplan_1.OG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0063 11.2d Brandschutzplan 2.OG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2d_Brandschutzplan_2.OG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0064 11.2e Brandschutzplan 3.OG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2e_Brandschutzplan_3.OG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0065 11.2f Brandschutzplan 4.OG Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2f_Brandschutzplan_4.OG_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0066 11.2g Brandschutzplan Dachaufsicht Baufeld 8b
[20240809_BS_11.2g_Brandschutzplan_Dachaufsicht_Baufeld_8b_V01.pdf]
- 0067 11.3a Flächen für die Feuerwehr 3.-5.OG
[20240809_BS_11.3a_Flaechen_fuer_die_Feuerwehr_3.-5.OG_V01.pdf]
- 0068 11.3b Flächen für die Feuerwehr 1.-2.OG
[20240809_BS_11.3b_Flaechen_fuer_die_Feuerwehr_1.-2.OG_V01.pdf]
- 0080 Anerkennung_B-Plan_20260120
[20260120_WIT_011a_AnerkennungBPlan_V00.pdf]

- 0089 Dateiname: Hoeheanweisung-Nr. 02 aus 2026 (HA 02_2026), [REDACTED] (BF8), 17.02.2026.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme [157a6c14-6df4-460a-a049-ef1ddf59bb0c_Hoeheanweisung-Nr. 02 aus 2026 (HA 02_2026), [REDACTED] (BF8), 17.02.2026.pdf.pdf]
- 0090 Dateiname: Plan zur HA02_2026, [REDACTED] (BF8), 17.02.2026.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme [29362433-2790-447b-bf3d-6ab726894cad_Plan zur HA02_2026, [REDACTED] (BF8), 17.02.2026.pdf.pdf]
- 0099 Außenanlage_Lageplan_20260304
[20260304_LA_083_Aussenanlagenplan_V04.pdf]
- 0100 Fahrradboxen_Schnitt_20260316
[20260316_LA_083a_SchnittFahrradboxen_Vbv.pdf]
- 0106 Abwasserrecht: 12.1 Antrag Einleitgenehmigung
[20260320_HS_121_AntragEinleitgenehmigung_V00.pdf]
- 0108 Abwasserrecht: 12.3 Anlage Abwasserbeseitigung
[20260320_HS_123_AnlageAbwasserbeseitigung_V00.pdf]
- 0110 Abwasserrecht: 12.5a Mischwasseranschluss Abwasserberechnung
[20240904_HS_125a_MischwasseranschlussAbwasserberechnung_V00.pdf]
- 0112 Abwasserrecht: 12.6 Berechnung Schmutzwasser
[20260320_HS_126_BerechnungSchmutzwasser_V00.pdf]
- 0114 Abwasserrecht: 12.8 Niederschlagsspenden nach Kostra
[20240904_HS_128_NiederschlagsspendennachKostra_V00.pdf]
- 0115 Abwasserrecht: 12.9a Datenblatt Retentionsbox
[20210308_HS_129a_DatenblattRetentionsbox_V00.pdf]
- 0116 Abwasserrecht: 12.9b Datenblatt Rigole
[20260320_HS_129b_DatenblattRigole_V00.pdf]
- 0117 Abwasserrecht: 12.9c Datenblatt Drosselablauf Retentionsdach
[20240904_HS_129c_DatenblattDrosselablaufRetentionsdach_V00.pdf]
- 0119 Abwasserrecht: 12.9e Datenblatt RW-Hebeanlage
[20250809_HS_129e_DatenblattRWHebeanlage_V00.pdf]
- 0122 Abwasserrecht: 12.10b Gründungsbeurteilung
[20240909_HS_1210b_Gruendungsbeurteilung_V00.pdf]
- 0123 Abwasserrecht: 12.10c Erläuterungsbericht Wasserhaltung
[20240910_HS_1210c_ErlaeuterungsberichtWasserhaltung_V00.pdf]
- 0124 Abwasserrecht: 12.10d Außenanlagen RW-Einzugsflächen
[20260303_LA_1210d_AussenanlagenRWEinzugsflaechen_Vdv.pdf]
- 0126 Abwasserrecht: 12.11a Grundleitungsplan
[20260323_HS_1211a_Grundleitungsplan_Vbf.pdf]
- 0127 Abwasserrecht: 12.11b Untergeschoss
[20260316_HS_1211b_Untergeschoss_Vaf.pdf]
- 0129 Abwasserrecht: 12.11d 4.Obergeschoss
[20260316_HS_1211d_4Obergeschoss_Vaf.pdf]
- 0131 Abwasserrecht: 12.11f Dachaufsicht
[20260316_HS_1211f_Dachaufsicht_Vaf.pdf]
- 0145 UG_Grundriss_20260330_Vcf [20260330_AR_108_GrundrissUG_Vcf.pdf]
- 0146 AA_Schnitt_20260330_Vcf [20260330_AR_109_SchnittAA_Vcf.pdf]
- 0147 BB_Schnitt_260330_Vcf [20260330_AR_1010_SchnittBB_Vcf.pdf]
- 0148 CC_Schnitt_20260330_Vcf [20260330_AR_1011_SchnittCC_Vcf.pdf]
- 0160 DA_Grundriss_20260430 [20260430_AR_107_GrundrissDachaufsicht_Vcf.pdf]
- 0162 Abwasserrecht_Grundstücksflächen_20260527
[20260527_HS_125c_RechentabelleBUKEA_V00.pdf]
- 0164 Abwasserrecht_Entwässerung_OG5_Grundriss_20260527
[20260527_HS_1211e_5Obergeschoss_Vbf.pdf]

- 0165 Abwasserrecht_Entwässerung_DA_Grundriss_20260527
[20260527_HS_1211f_Dachaufsicht_Vbf.pdf]
- 0170 Liegenschaftskarte_20220519_V00
[20220519_AR_081_Liegenschaftskarte_V00.pdf]
- 0175 Abwasserrecht_Datenblatt_RW_Drosselschacht_20260609_V01
[20260609_HS_129d_DatenblattRWDrosselschacht_V01.pdf]
- 0177 Abwasserrecht_Schmutzwasserschema_20260612
[20260612_HS_1212a_Schmutzwasserschema_Vbf.pdf]
- 0178 Abwasserrecht_Regenwasserschema_20260612
[20260612_HS_1212b_Regenwasserschema_Vcf.pdf]
- 0179 Abwasserrecht_Katasterauszug_Siel_20260609
[20260609_HS_1213_KatasterauszugSiel_V00.pdf]
- 0187 Abwasserrecht_Entwässerung_Lageplan_20260629
[20260629_HS_1211c_Lageplan_Vdf.pdf]
- 0188 Abwasserrecht_Erläuterungsbericht_20260629
[20260629_HS_124_Erlaeuterungsbericht_V02.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

4. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 4.1 für die Unterschreitung der Kinderspielfläche von erforderlichen 280 m² um 63 m² auf 217 m² (§10 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird erteilt. Es wird berücksichtigt, dass neben den 217 qm hochwertiger Kinderspielfläche, auch noch 410 qm Spiel- und Bewegungsfläche hergestellt werden. Auch wenn der Großteil davon als FW-Aufstellfläche (Schotterrassen) fungiert, ist er aufgrund der unmittelbaren Lage an der originären Kinderspielfläche gut geeignet, den Bewegungsdrang der Kinder entgegenzukommen. Im Weiteren wird darauf verwiesen, dass die gesamten südlichen Baufelder ein abgestimmtes

- 4.2 für die Ausführung der Oberflächen der Außenwände werden mit normal entflammbarer Oberfläche anstelle von bauordnungsrechtlich erforderlichen schwer entflammbare Oberfläche (§ 26 Abs. 3 HBauO)

Begründung

Gegen die Ausbildung der Außenwände mit normal entflammbarer Oberfläche (Holz), bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da gewährleistet ist, dass das Schutzziel die Vorbeugung einer Brandentstehung/-ausbreitung gewährleistet ist.

Die Wände verfügen über eine durchgehende, nichtbrennbare Bekleidung in ausreichender Dicke, die die Anforderungen der MHolzBauRL erfüllt. Auch die im Bereich der Außenwandbekleidung verwendete Folie spielt in der Gesamtkonstruktion nur eine untergeordnete Rolle und ist in der MHolzBauRL ausdrücklich als zulässiger Bestandteil des Systems enthalten. Brandschutzbedenken bestehen nicht, sofern die Anforderungen der MHolzBauRL an die Ausführung berücksichtigt und eingehalten werden. Die bauordnungsrechtlichen Schutzziele gemäß § 3 und § 17 HBauO werden trotz der

Abweichung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen und der aufgeführten Bedingung erfüllt.

Bedingung

Die MHolzBauRL (2024) ist vollumfänglich einzuhalten.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1 Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - planungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - abwassereinleitungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	6 Vollgeschoss(e)