



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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer 111
Telefon 040 - 4 28 04 - 64 19

GZ.: N/WBZ/05343/2012
Hamburg, den 20. Oktober 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
18.12.2012

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

405-005
3331, 3332, 3333 in der Gemarkung: Eppendorf

Errichtung von 3 Wohngebäuden mit 96 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 86 Stellplätzen

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 8:00-16:00
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. **Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Meenkweise** durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t sowie Feuerwehrfahrzeuge auf einer Überfahrt.

Begründung

Die Überfahrt dient der Erschließung der zweispurigen Tiefgarage sowie der Feuerwehr im Einsatzfalle.

Nebenbestimmung

Die Überfahrt wird durch den Fachbereich Tiefbau auf Kosten des Antragstellers hergestellt.

2. **Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Meenkweise** durch Feuerwehrfahrzeuge auf einer Überfahrt.

Begründung

Die Überfahrt dient der Erschließung der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges auf dem Baugrundstück.

Nebenbestimmung

Die Überfahrt wird durch den Fachbereich Tiefbau auf Kosten des Antragstellers hergestellt.

3. **Änderung der Erlaubnis nach § 18 Abs. 2 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Salomon-Heine-Weg** durch Feuerwehrfahrzeuge auf einer Überfahrt.

Begründung

Die Überfahrt dient der Erschließung der Feuerwehr über den Armin-Clasen-Stieg zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges auf dem Baugrundstück.

Nebenbestimmung

Die Überfahrt wird durch den Fachbereich Tiefbau auf Kosten des Antragstellers umgebaut.

4. **Ausnahmegenehmigung** nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für die beantragten **Rückschnittmaßnahmen an der Weide (K1)** auf dem Nachbargrundstück. Genehmigt wird ein Rückschnitt gemäß ZTV - Baumpflege 3.1.9.5 Nachbehandlung stark eingekürzter Bäume mit Ständerbildung.

Diese Ausnahmegenehmigung befreit Sie nicht davon, eine unter Umständen erforderliche zivilrechtliche Zustimmung eines Dritten einzuholen.

Begründung

Zur Herstellung der Baufreiheit ist ein Rückschnitt der Weide (K1) erforderlich. Da dieser Baum geschädigt ist und vor Jahren bereits gekappt wurde, ist die Durchführung dieser Maßnahme naturschutzfachlich vertretbar.

Hinweis:

Abgrabungen dürfen nur auf dem Baugrundstück durchgeführt werden. Eine Entnahme der Winkelstützen im Kronenbereich der Bäume ist unzulässig, da diese Maßnahme die Standsicherheit des Baumes gefährden würde.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

5. **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 Weide (K2)** auf dem Nachbargrundstück.

Diese Ausnahmegenehmigung befreit Sie nicht davon, eine unter Umständen erforderliche zivilrechtliche Zustimmung eines Dritten einzuholen.

Begründung

Ein Rückschnitt wie beantragt ist nicht ausreichend, da sowohl durch den erforderlichen Rückschnitt als auch durch die geplanten Abgrabungen der Baum soweit geschädigt wird, was einen Erhalt des Baumes nicht mehr ermöglicht. Da dieser Baum geschädigt ist und vor Jahren bereits gekappt wurde, ist die Durchführung dieser Maßnahme naturschutzfachlich vertretbar.

Zur Kompensation des Gehölzverlustes ist die Pflanzung von 3 Ersatzbäumen notwendig. Diese Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange ist entlang der Grundstücksgrenze eine grenzbegleitende Hecke zu pflanzen, die anteilig als Ersatz für Baumverluste anerkannt werden kann.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Eppendorf 18

mit den Festsetzungen: WR g, I, IV, V BauNVO v. 1977
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

37 / 81	Grundriss / Untergeschoss
37 / 89	Schnitte A-A,B-B,C-C, Rampe
37 / 106	Baubeschreibung
37 / 118	Lageplan Feuerwehraufstellflächen
37 / 119	Gründungsbeurteilung
37 / 123	Lageplan
37 / 125	Gutachterliche Stellungnahme mit Fällplan
37 / 126	Lageplan Haus B - 3.OG/4.OG AL-Nord
37 / 127	Lageplan Haus B - 3.OG/4.OG AL-Süd
37 / 128	Lageplan Haus B - 5.OG AL-Nord
37 / 129	Lageplan Haus B - 5.OG AL-Süd
37 / 130	Lageplan Haus C
37 / 135	Grundriss / Erdgeschoss
37 / 136	Grundriss / 1. Obergeschoss
37 / 137	Grundriss / 2. Obergeschoss
37 / 138	Grundriss / 3. Obergeschoss
37 / 139	Grundriss / 4. Obergeschoss
37 / 140	Grundriss / 5. Obergeschoss
37 / 141	Dachaufsicht
37 / 142	Ansicht Nord + Ost Haus C
37 / 143	Ansicht Nord + Ost Haus B
37 / 144	Ansicht Süd + West
37 / 145	Ansicht Süd Haus A + West Haus B
37 / 147	Gutachterliche Stellungnahme
37 / 149	Kurze Gutachterliche Stellungnahme

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

Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzeptes BSK 16181 vom 15.12.2016. Die im Brandschutzkonzept angeführten brandschutztechnischen Maßnahmen sind **entsprechend den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung** (HBauO in der geltenden Fassung) umzusetzen. Darüber hinaus sind die Anforderungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides, die erteilten und nicht erteilten Abweichungen und der Ergänzungsbescheide zu beachten sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu rund 3,5 m im Bauteil B an der südöstlichen Ecke (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Begründung

Stadtgestalterisch wird die gleiche Ausführung einer 'runden Ecke' wie im Nordosten priorisiert. Das Vorhaben ist von gesamtstädtischer Bedeutung, die Zustimmung des Oberbaudirektors liegt vor.

- 6.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch das Wärmedämmverbundsystem um bis zu 0,3 m am Baukörper A an der nördlichen Fassade (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Begründung

Öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat gesamtstädtische Bedeutung, die Zustimmung des Oberbaudirektors liegt vor.

- 6.3. für das Überschreiten der Baugrenze am Westgiebel des Baukörper A um max. 0,30 m durch das Wärmedämmverbundsystem (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Bedingung

Die Fassade muss in Klinker ausgeführt werden.

- 6.4. für das Errichten von Treppenanlagen nördlich des Bauteils A auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Absatz 3 BauGB), sowie bis zu 1,5 m im Bereich der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche

Begründung

Die Treppenanlage ist zur Erschließung des Baukörpers A erforderlich.

Bedingung

Das für die Teilfläche der Straße Armin-Clasen-Stieg durchzuführende Entwurfsverfahren muss positiv zum Abschluss kommen und in der Folge das Teilflurstück 3296-1 aus dem Verwaltungsvermögen des Fachbereiches Tiefbau ausgeschieden und ins Grundvermögen des Bauherrn übergegangen sein

Der für den Umbau der Straßenverkehrsfläche der Straße Armin-Clasen-Stieg erforderliche öffentlich-rechtlicher Vertrag auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung muss abgeschlossen werden und die Bedingungen des Vertrages erfüllt werden.

Das Teilflurstück 3308-1 muss aus dem Verwaltungsvermögen des Fachbereiches Tiefbau ausgeschieden und ins Grundvermögen des Bauherrn übergegangen sein und auf dem Flurstück eine 2,50 m breite, durchgängige öffentliche Fußwegeverbindung mit Treppenanlage an der Straße Meenkweise entlang der Alster bis zum Armin-Clasen-Stieg nach Anweisung

des Fachbereiches Tiefbau hergestellt werden. Hierzu hat der Bauherr prüffähige Planunterlagen dem Fachbereich Tiefbau zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die öffentliche Fußwegeverbindung ist in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand im Sinne des HWG zu halten und muss der Öffentlichkeit zeitlich uneingeschränkt zugänglich gemacht werden. Zur Sicherung der vorgenannten Verpflichtungen hat der Antragsteller zugunsten Hamburgs auf seine Kosten entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zu Lasten der Flurstücke 3308-1 und 3296-1 zu bestellen.

- 6.5. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 1,5 m durch die Erker am Baukörper C über eine Länge von zusammen mehr als 1/4 der Länge der Gebäudefront (§ 23 Absatz 3 BauGB)

Begründung

Öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Das Vorhaben ist von gesamtstädtischer Bedeutung, die Zustimmung seitens des Oberbaudirektors liegt vor.

- 6.6. für das Überschreiten nördlichen der Baugrenze um 12 m im Bereich der 5 geschossigen Ausweisung (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Begründung

Das Gebäude fügt sich so städtebaulich ein. Das Vorhaben ist von gesamtstädtischer Bedeutung, die Zustimmung seitens des Oberbaudirektors liegt vor.

- 6.7. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baukörpers C durch den Erker um 1,50 m über eine Länge von 5,99 m (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Begründung

Die Zustimmungserklärung des Eigentümers Flurstück 3321 wurde vorgelegt.

- 6.8. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baukörpers A durch den Erker um weitere 1,50 m über eine Länge von 5,99 m (§ 23 Absatz 3 BauGB).

Bedingung

Die naturschutzrechtlichen Auflagen müssen erfüllt werden.

- 6.9. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baukörpers A durch den Balkon um weitere 1,50 m über eine Länge von 10,29 m (§ 23 Absatz 3 BauGB)

- 6.10. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baukörpers C durch den Balkon um 1,50 m über eine Länge von 10,01 m (§ 23 Absatz 3 BauGB)

Begründung

Die Zustimmungserklärung des Eigentümers Flurstück 3321 wurde vorgelegt.

- 6.11. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze des Baukörpers A durch den Balkon (§ 23 Absatz 3 BauGB)

Bedingung

Ein Abstand von 5 m zwischen den Balkonen von Baukörper A und Baukörper B muss eingehalten werden.

- 6.12. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze des Baukörpers C durch den Balkon (§ 23 Absatz 3 BauGB)

Bedingung

Ein Abstand von 5 m zwischen den Balkonen von Baukörper C und B muss eingehalten werden.

- 6.13. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze am Baukörper B durch das Wärmedämmverbundsystem um bis zu 0,3 m (§ 23 Absatz 3 BauGB) .

- 6.14. für das Überschreiten der Baugrenze durch das Wärmedämmverbundsystem um bis zu 0,3 m am Baukörper C durch das Wärmedämmverbundsystem an der nördlichen Fassade (§ 23 Absatz 3 BauGB) .

- 6.15. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,5 m durch die Erker am Baukörper A, östlich-gelegenes Gebäude an der Nordfassade über eine Länge von zusammen mehr als 1/4 der Länge der Gebäudefront (§ 23 Absatz 3 BauGB)

- 6.16. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,5 m durch die Erker am Baukörper A, westlich-gelegenes Gebäude an der Südfassade über eine Länge von zusammen mehr als 1/4 der Länge der Gebäudefront (§ 23 Absatz 3 BauGB)

Begründung 6.15. bis 6.16

Die Ausführungen sind baumverträglich, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Das Vorhaben ist von gesamtstädtischer Bedeutung, die Zustimmung des Oberbaudirektors liegt vor.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Baukörper C und B (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die im B-Plan Eppendorf 18 ausgewiesenen Baukörper erzeugen Abstandsflächenüberdeckungen.. Ein Abstand von 5 m wird zwischen den abgeschrägten Balkonen mit der vorgelegten Planung eingehalten.

Bedingung

Ein Abstand von 5 m zwischen den Balkonen der Baukörper C und B muss eingehalten werden.

- 7.2. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,0 m (§ 6 Abs. 5 HBauO) durch die Tiefgarage zum Flurstück 3321.

Begründung

Die Zustimmung des Eigentümers Flurstück 3321 wurde vorgelegt.

- 7.3. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze am Baukörper A durch die Erker in allen Geschossen und die Balkone in den oberen Geschossen (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Gemäß § 6 Abs. 2 HBauO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün, und Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen. Die Abstandsfläche des Baukörpers A liegt weniger als bis zur Mitte der Verkehrsfläche. Öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

- 7.4. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,0 m zum Flurstück 3321 durch die Erker und Balkone an Haus C (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Zustimmung des Eigentümers Flurstück 3321 wurde vorgelegt.

- 7.5. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0,0 m durch die Tiefgarage zum Flurstück 3238 (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Zustimmung des Eigentümers Flurstück 3238 wurde vorgelegt.

- 7.6. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Baukörper A und B (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die im B-Plan Eppendorf 18 ausgewiesenen Baukörper erzeugen Abstandsflächenüberdeckungen.. Ein Abstand von 5 m wird zwischen den abgeschrägten Balkonen mit der vorgelegten Planung eingehalten.

Bedingung

Ein Abstand von 5 m zwischen den Balkonen der Baukörper A und B muss eingehalten werden.

- 7.7. für das Errichten der barrierefreien Wohnungen in mehreren Geschossen statt in einem Geschoss im Baukörper A in den Eingängen Treppenhäuser A 1 und A 2 für das Wohngebäude Baukörper A auf dem Flurstück 3331 (§52 Abs. 1 HBauO)

- 7.8. für das Errichten der barrierefreien Wohnungen in mehreren Geschossen statt in einem Geschoss im Baukörper A auf dem Flurstück 3331 in den Eingängen Treppenhäuser A 1 und A 2 für das Wohngebäude Baukörper B auf dem Flurstück 3332 (§52 Abs. 1 HBauO)

- 7.9. für das Errichten der barrierefreien Wohnungen in mehreren Geschossen statt in einem Geschoss im Baukörper A auf dem Flurstück 3331 in den Eingängen Treppenhäuser A 1 und A 2 für das Wohngebäude Baukörper C auf dem Flurstück 3333 (§52 Abs. 1 HBauO)

Begründung 7.7. bis 7.9.

Ziel der Forderung des § 52 Abs. 1 HBauO ist es, dass die gesetzlich definierte Anzahl an Wohnungen, also mindestens die Anzahl der Wohnungen eines Regelgeschosses, barrierefrei erreichbar hergestellt wird. Das Ziel wird auch erfüllt, wenn die erforderlichen barrierefrei erreichbaren Wohnungen über mehrere Geschosse verteilt werden. Das Bauvorhaben wird mit mehreren Wohngebäuden errichtet, die erforderliche Anzahl von 6 barrierefrei erreichbaren Wohnungen des Gesamtvorhabens wird im Baukörper A über mehrere Geschosse verteilt hergestellt (s.a. BPD 1/2014).

Bedingung 7.7. bis 7.9.

Mehrere Gebäude stehen auf unterschiedlichen Flurstücken, die nicht in einem Grundbuch geführt werden.

Die Abweichungen werden unter der Bedingung erteilt, dass sich der Eigentümer des Flurstücks 3331 der Gemarkung Eppendorf verpflichtet, zugunsten der Wohngebäude auf den Flurstücken 3332 und 3333 der Gemarkung Eppendorf die barrierefreien Wohnungen, die für alle Gebäude in diesem Gebäude errichtet werden, dauerhaft zu erhalten.

- 7.10. für den Verzicht auf das Herstellen von barrierefreien Wohnräumen im Souterraingeschoss der Maisonettewohnungen (§ 52 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Die Wohnungen, die im Erdgeschoss des Hauses A an den Treppenhäusern A 1 und A 2 als barrierefrei gem. § 52 HBauO ausgewiesen sind, werden in Teilen als Maisonettewohnungen geplant, die innerhalb der Wohnungen zu den Schlafräumen im Souterrain keinen direkten Zugang haben. Die Wohnungen werden somit lediglich im Erdgeschoss barrierefrei errichtet. Dort sind je ein Bad, eine Toilette, eine Küche oder ein Kochplatz, ein Wohn- und ein Schlafraum barrierefrei geplant.

- 7.11. für die Herstellung der Bewegungsflächen im Bad mit 1,20 m * 1,20 m statt 1,50 m * 1,50 m (§ 52 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Bei der Abweichung handelt es sich um eine Regelabweichung. Gemäß der DIN 18040-2 Abschnitt 5.5.2 „Bewegungsflächen“ sind in Sanitärräumen Bewegungsflächen von mindestens 120 cm x 120 cm erforderlich. Gemäß § 52 Abs.4 HBauO werden Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm gefordert. Die DIN 18040-2 ist nach § 3 Abs. 3 HBauO als Technische Baubestimmung eingeführt. Das Schutzziel der barrierefreien Erreichbarkeit gilt als erfüllt. (S.a. BPD 1/2014)

- 7.12. für das Herstellungen von Öffnungen in der westlichen Brandwand in Haus C (§ 28 Abs. 8 HBauO)

Bedingung

Die Fenster parallel zur Grundstücksgrenze müssen in F 60 feststehend und die Türen in T 60 hergestellt werden.

- 7.13. für das Herstellen einer Öffnung in der Brandwand in Achse 7 im Baukörper A (§ 28 Abs. 8 HBauO)

Bedingung

Die Öffnung muss mit einer Tür in T 90 versehen werden, da diese sich im 5 m Eckbereich der Brandwand befindet.

- 7.14. für das Herstellen einer Öffnung in der Brandwand in Achse 7 im Baukörper A im Untergeschoss (§ 28 Abs. 8 HBauO)

Bedingung

Die Öffnung muss mit einer Tür in T90 RS versehen werden.

- 7.15. für den Verzicht auf die Herstellung eines Rauchabschnitts im Untergeschoss (§ 13 Absatz 1 GarVO)

Begründung

Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung von weniger als 2 % der zulässigen Größe.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 8.1. für den Verzicht auf die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden als Brandwände zwischen den einzelnen Gebäuden im Haus A in den oberirdischen Geschossen (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Es handelt sich hier um einzelne Gebäude, bei denen ohne großen technischen Aufwand Gebäudeabschlusswände als Brandwände hergestellt werden können.

- 8.2. für den Verzicht auf die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden als Brandwände zwischen den einzelnen Gebäuden im Untergeschoss im Baukörper A (§ 28 Absatz 2 Nr. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Es handelt sich hier um einzelne Gebäude, bei denen ohne großen technischen Aufwand Gebäudeabschlusswände hergestellt werden können. Z.B. kann im Haus A in der Achse 7 eine Gebäudeabschlusswand hergestellt und im Untergeschoss die Brandwand durchgezogen und mit einer T 90 RS Tür versehen werden.

- 8.3. für den Verzicht auf die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden als Brandwände im Baukörper B in den oberirdischen Geschossen (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Es handelt sich hier um einzelne Gebäude, bei denen ohne großen technischen Aufwand Gebäudeabschlusswände hergestellt werden können.

Auflösende Bedingung

9. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn
 - 9.1. das für die Teilfläche der Straße Armin-Clasen-Stieg durchzuführende Entwurmungsverfahren zu keinem positiv Abschluss geführt werden kann und in der Folge das Teilflurstück 3296-1 nicht aus dem Verwaltungsvermögen des Fachbereiches Tiefbau ausgeschieden und ins Grundvermögen des Bauherrn übergegangen ist,
 - 9.2. das Teilflurstück 3308-1 nicht aus dem Verwaltungsvermögen des Fachbereiches Tiefbau ausgeschieden und ins Grundvermögen des Bauherrn übergegangen ist,
 - 9.3. zur dinglichen Sicherung des öffentlichen Wegerechtes auf den Flurstücken 3308-1 und 3296-1 keine Grunddienstbarkeiten (Gehrechte) zugunsten Hamburgs an rangerster Stelle im Grundbuch bestellt wurden,
 - 9.4. der für den Umbau der Straßenverkehrsfläche der Straße Armin-Clasen-Stieg erforderliche öffentlich-rechtlicher Vertrag auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung nicht zum Abschluss kommt bzw. die Bedingungen des Vertrages nicht erfüllt sind.

Aufschiebende Bedingung

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 10.1. vor Baubeginn vom Antragsteller für den **Straßenbaumbestand (Nr. 11 – 15)** eine **Wertermittlung nach der Methode Koch vorgelegt** wird. Mit der Wertermittlung ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (öbv) für Baumpflege zu beauftragen.

Eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme zur Werterstattung und zum Roden der Straßenbäume (Nr. 11 – 15), einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren ist vom Antragsteller ist vorzulegen.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Hamburg – Nord –
Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Eingang des Erstattungsbetrages für die Straßenbäume wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün die Fällung der Bäume im Genehmigungszeitraum veranlasst.

- 10.2. vor Baubeginn eine **unwiderrufliche Verpflichtungserklärung** zur Kostenübernahme zur Werterstattung und zum **Roden der Straßenbäume (Nr. 1 - 9)**, einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren ist vom Antragsteller vorgelegt wird. (Die Wertermittlung liegt für diese Bäume bereits vor). Bereits im Vorbescheidsverfahren N / BA3 / 01763 / 2003 wurde der Entnahme der Bäume Nr. 1-9 zugestimmt.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Hamburg – Nord –
Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Eingang des Erstattungsbetrages für die Straßenbäume wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün die Fällung der Bäume im Genehmigungszeitraum veranlasst.

- 10.3. vor Baubeginn durch den Antragsteller ein **Baustelleneinrichtungsplan** (mit Angaben zum Baugrubenverbau) **zur Prüfung und Freigabe** vorgelegt wird. Der Plan hat geeignete Schutzmaßnahmen für die Straßenbäume sowie der betroffenen Nachbarbäume zu beinhalten. Zu berücksichtigen ist, dass eine Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes für Verbaumaßnahmen im Kronentraufbereich der Straßenbäume auszuschließen ist. Ein Verbau in klassischer Bauweise kann hier nicht erfolgen. Es bedarf besonderer Konstruktionen, für die Herrichtung eines baumverträglichen Verbaus.
- 10.4. die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (öbv) für die „**Fachbauleitung für Baumschutz**“ nachgewiesen wird.
- 10.5. bis Baubeginn die Beauftragung einer **Baumpflege-Fachfirma** für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Erd- und Verbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen worden ist. (Mindestanforderung Fachagrarwirt für Baumpflege oder vergleichbare Qualifikation). Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
- 10.6. bis Baubeginn die **nachbarliche Zustimmung** für die genehmigten Maßnahmen Fällung der Weide (K2) und Kronenrückschnitte an Weide (K1) vorgelegt wird. Darüber hinaus bedarf es der nachbarschaftlichen Regelung hinsichtlich der Pflanzung und des dauerhaften Erhaltes der Ersatzmaßnahmen. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange ist entlang der Grundstücksgrenze eine grenzbegleitende Hecke zu pflanzen, die anteilig als Ersatz für Baumverluste anerkannt werden kann.
- 10.7. bis Baubeginn der **Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** in einem überarbeiteten Freiflächen- und Bepflanzungsplan mit Mengenangaben (z.B. Bäume, lfm Hecken) erneut zur Prüfung und Freigabe beim Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe vorgelegt wird. **Darüber hinaus ist im**

Detail die Planung hinsichtlich der Treppenanlage (Flurstück 3308) zum Salomon – Heine – Weg darzustellen.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

11. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 11.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.4. Baustelleneinrichtung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen (s.a. Punkt 10.).

Verfahrensgrundlage

Die Prüfung der Baustelleneinrichtung -überfahrt, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Tiefbaus:
Kundenzentrum des Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt(WBZ)
Bezirksamtes Hamburg-Nord
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten und mitzubringenden Unterlagen sind beim Telefonischen HamburgService unter der Rufnummer 42828-0 zu erfragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Stadtgrüns:
Fachamt Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Tel. 42804 - 6052

Hinweis:

Nicht betroffen davon ist die Genehmigung der Baustelleneinrichtung auf Privatgrund. Diese obliegt weiterhin dem Fachamt Bauprüfung.

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 - 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 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse