



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

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 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03394/2014

Hamburg, den 20. August 2015

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
23.12.2014

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
316-002  
4993 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### Neubau eines Mehrfamilienhauses (26 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.



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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Sielanschlussgenehmigung nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung

Grundstück:

Gärtnerstr. 23, 20253 Hamburg, Gemarkung: Eimsbüttel, Flurstück: 4966,4993

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-3731929	Mischwasser	150	Wiederinbtr.	Entfällt HH
2	E0102-HSEKANAL-91061043	Regenwasser	150	Nachtr. Herst	§19 SAG

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 23 l/s begrenzt, siehe auch Anlage 1. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: [www.hamburg.de/abwasser](http://www.hamburg.de/abwasser) (Tel. 42840-5249/-5252).

Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

2. Einleitungsgenehmigung nach § 11a des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung für die Abwassereinleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen

#### **Nebenbestimmung**

Das Niederschlagswasser darf in das öffentliche Mischwassersiel der Gärtnerstraße eingeleitet werden. Die in der Sielanschlussgenehmigung festgesetzte Einleitungsmenge ist einzuhalten. Das häusliche Abwasser darf ohne vorherige Abwasserbehandlung in das öffentliche Mischwassersiel in der Gärtnerstraße eingeleitet werden.

Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung werden in Aussicht gestellt:

3. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt der Verkehrsinsel (Absenkung der Bordsteine auf 8 cm und Befestigung mit Rasengittersteinen) im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit des Grundstücks für die Brandbekämpfung und Rettungsarbeiten

#### **Begründung**

Die Erlaubnis bedarf gemäß § 18 HWG der Antragstellung. Die Erteilung der Erlaubnis zum Überqueren der öffentlichen Wegefläche mit Fahrzeugen und auf Herstellung von Überfahrten nach § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) erfolgt erst nach der Herstellung der Überfahrt.

Der notwendige Antrag ist im Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung E/MR 22 zu stellen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7  
mit den Festsetzungen: WA 4 g, Baulinie vorn, Baugrenze hinten,  
Bautiefe 12 m - WA 1 g , Baugrenze, Bautiefe 3 m, rückwärtiger  
Grundstücksbereich GE  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

119 / 5	Grundriss KG, EG
119 / 6	Grundriss 1.,2.OG, SG
119 / 7	Schnitt, Ansicht
119 / 8	Ansicht
119 / 28	Qualifizierter Freiflächenplan
119 / 30	Antrag Sielanschluss
119 / 31	Leitungsbestandsplan
119 / 32	Beschreibung der Regenwasserableitung
119 / 33	Stellungnahme von HSE vom 06.02.2015
119 / 35	Lageplan Entwässerung
119 / 39	Grundriss KG Entwässerung Schmutzwasser
119 / 40	Grundriss EG Entwässerung Schmutzwasser
119 / 41	Stangschema Entwässerung Schmutzwasser
119 / 42	Lageplan Feuerwehr
119 / 43	Brandschutz
119 / 44	Grundriss KG Bestand
119 / 45	Freiflächenplan „Spielhof“

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

### 4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB wurden bereits mit einem Vorbescheid erteilt (E/WBZ2/03412/2012 vom 25.07.2013).

- 4.1. für die geplante Bebauung in Teilbereichen auf der ausgewiesenen Grünfläche auf den Flurstücken Nr. 4993 und Nr. 4966 (§9 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4/ Hoheluft- Ost 7).
- 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 auf 3 Vollgeschosse im nördlichen Teil des geplanten Gebäudes auf einer Fläche mit der Ausweisung WA 1 g (§18 BauNVO i.V.m. den Festlegungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4/ Hoheluft- Ost 7).

#### **Bedingung**

Die planungsrechtliche Befreiung nach § 31 (2) BauGB wird zugelassen unter der Bedingung, dass der Nachbar (Flurstück 3746) zustimmt (siehe Abstandsflächen). Ansonsten entfällt diese Befreiung, da mit Abstand gebaut bzw. das Bestandsgebäude Gärtnerstraße 23-2 erhalten werden müsste.

**Nachträglich:** Eine Nachbarzustimmung liegt seit dem Eingang des oben genannten Antrags vor.

4.3. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um bis zu ca. 38 m durch die geplante Bebauung auf den Flurstücken Nr. 4993 und Nr. 4966 (§23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4/ Hoheluft- Ost 7).

**5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO wurden bereits mit einem Vorbescheid erteilt (E/WBZ2/03412/2012 vom 25.07.2013).**

5.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche durch das geplante Gebäude von 2,50 m um 2,50 m zum Flurstück Nr. 3746 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

**Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 (1) HBauO wird zugelassen unter der Bedingung, dass zwingend die Zustimmungserklärung nach § 71 Absatz 2 HBauO der Nachbarn des angrenzenden Flurstückes 3746, Gemarkung Eimsbüttel, Bezirk Eimsbüttel (Belegenheit Gärtnerstraße 27) für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe um 2,50 m im nachfolgenden Genehmigungsverfahren eingereicht wird. Ansonsten muss das Bestandsgebäude Gärtnerstraße 23-2 erhalten oder der erforderliche Abstand eingehalten werden.

**Nachträglich:** Eine Nachbarzustimmung liegt seit dem Eingang des oben genannten Antrags vor.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

6.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Mindestabstandsflächentiefe von 5,46 m um 5,46 m zum Flurstück Nr. 3891 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

6.2. Von den Anforderungen an die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl, wonach Wohnungen nach Absatz 1 barrierefrei erreichbar sind, wenn im Bad vor Waschtisch und Toilette eine Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m vorhanden ist (§52 Abs.4 HBauO).  
Hier für die Erleichterung der Bewegungsfläche auf die Anforderungen der DIN, wonach diese eine Fläche von 1,20 m x 1,20 m aufweisen müssen.

6.3. Von den Anforderungen an Brandwände als innere Brandwand, wonach diese als Gebäudeabschlusswände zwischen Wohngebäuden ausgeführt werden müssen (§28 Abs.2 HBauO).  
Hier für die Ausführung der Gebäudeabschlusswände zwischen den Häusern 2 und 4 sowie 6 und 8 lediglich als Trennwände gem. § 27 HBauO.

6.4. für das Abweichen von der Anforderung an Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, wonach auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche (mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, mindestens aber 100 m<sup>2</sup>) mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen ist (§10 HBauO).  
Hier für die Reduzierung der geforderten Spielfläche von 260 m<sup>2</sup> um 204 m<sup>2</sup> auf 56 m<sup>2</sup>.

## **Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für die Reduzierung der Kinderspielfläche wird unter der Bedingung erteilt, dass der geplante Hof zwischen dem neu geplanten Terrassenhaus und dem bestehenden Terrassenhaus entsprechend der Vorlage 119/45 ertüchtigt wird.

## **Rechtswirksamkeitsvorbehalte (aufschiebende Bedingung)**

7. Dieser Bescheid wird erst rechtswirksam, wenn

- 7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung von Gebäuden auf mehreren Grundstücken (Flurstücke 4993 und 4966) nach § 7 Abs. 1 HBauO (§ 1 Abs. 5,6 BauVorlVO) vorliegt.

### **Hinweis**

Es ist eine Verpflichtungserklärung nach § 79 HBauO hinsichtlich der Errichtung des oben aufgeführten Vorhabens auf mehreren Grundstücken zu erstellen, worin sich der Eigentümer der genannten Grundstücke verpflichtet sicherzustellen, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 7 Abs. 1 HBauO).

Ebenfalls sichert die Baulast die Grundleitungen über verschiedene Flurstücke, so dass der für die Verpflichtungserklärung entsprechende Text und die erforderlichen Unterlagen ebenfalls vorher mit dem Referat Grundstücksentwässerung abzustimmen sind.

Auf eine Baulast kann verzichtet werden, wenn die Flurstücke auf einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer liegen.

- 7.2. Eine Baulast nach § 79 HBauO für die Sicherung der Abstandsflächen auf dem Flurstück 3891, Gemarkung Eimsbüttel, Bezirk Eimsbüttel (§ 6 Abs. 2 HBauO) gebildet ist.  
Die Baugenehmigung wird nur rechtswirksam, wenn eine Nachbarzustimmung in Form eines Baulastenvertrages vorliegt und die Summe des Wertausgleiches vom Bauherrn eingezahlt wurde.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 8.1. Standsicherheit
- 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 8.3. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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

###  
###  
###  
###  
###

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG  
Lageplan mit dargestellten Verdachtsflächen und freigegebenen Flächen  
Räumfirmen\_Registerführung\_KampfmittelVO

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

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH