



# 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 Lokstedt

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung-  
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00091/2016  
Hamburg, den 19. Juli 2017

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
21.01.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
321-045  
2447 in der Gemarkung: Stellingen

### Neubau einer geförderten Wohnanlage mit Gewerbeeinheit für eine Erziehungsberatungsstelle (59 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.



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

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. 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 Bäume.  
Die Rodung der Hecke ist baubedingt genehmigt.

#### **Nebenbestimmung**

Als Ersatz werden 6 großkronige Bäume und die Wiederherstellung der Hecke gefordert.

2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt und Feuerwehrezufahrt

#### **Bedingung**

Im geplanten Bereich an der Überfahrt und Feuerwehrezufahrt sind öffentliche Straßenbäume vorhanden.

Dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vorhandenen Straßenbäume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder in ihrer Existenz gefährdet werden.

#### **Nebenbestimmung**

Siehe hierzu auch die Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise.

Im Bezirk Eimsbüttel wird das Verfahren für die Herstellung einer Überfahrt in einem Pilotversuch abgewickelt (<http://www.hamburg.de/bwvi/pilotversuch-gehwegueberfahrten/>). Demnach obliegt dem Antragsteller die Wahl des ausführenden Bauunternehmens, die Beauftragung und die Abrechnung der beauftragten Leistung. Die endgültige Erlaubnis wird nach der Herstellung und der Abnahme der Überfahrt durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung erteilt.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Stellingen 19 / Lokstedt 49 mit den Festsetzungen: MK g, zw. 5-geschossig, Wo über II (nördlich), GRZ 0,4, Baugrenze 13 m Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides sind die Vorlagen Nummer

1 / 24	Baubeschreibung
1 / 41	Brandschutzkonzept
1 / 42	Betriebsbeschreibung
1 / 47	Freiflächenplan
1 / 48	Grundriss KG, EG
1 / 49	Grundriss 1.-3.OG
1 / 50	Grundriss 4.OG, STG

1 / 51	Ansicht Ost, Süd, Nord, Schnitt A
1 / 52	Ansicht West, Schnitt B-E
1 / 58	Schallschutzgutachten

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Die Grüneintragungen in den Vorlagen 1/41, 1/ 47, 1/48, 1/49, 1/50 sind zu beachten.

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

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

- 3.1. für das Errichten von Wohnungen im EG und 1.OG im nördlichen Grundstücksbereich abweichend von der zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplan: Wo über II (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)
- 3.2. für das Errichten von Müllsammelbehältern auf der Fläche "Ausschluss von NA, Stellplätze und Garagen" (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)
- 3.3. für das teilweise Errichten von Stellplätzen auf der gem. B-Plan festgesetzten Fläche "Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen" (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)
- 3.4. von der Festsetzung des B-Plans Stellingen 19/ Lokstedt 49 §2 Nr. 4 Aufenthaltsräume im Kerngebiet an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)  
*hier: Für das vereinzelte Errichten von Aufenthaltsräumen an lärmzugewandten Gebäudeseiten nach Optimierung des Schallschutzes entsprechend dem Schallschutznachweis Vorlage 1/58*

#### **Begründung**

Die Grundrissgestaltung wurde entsprechend den Schallschutzanforderungen optimiert. Aufgrund der Grundstückssituation (Eckbebauung) werden vereinzelt Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten errichtet.

#### **Bedingung**

Die im Schallschutznachweis 1/58 dargestellten baulichen Schallschutzmaßnahmen sind herzustellen.

- 3.5. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss für den vorderen Gebäudeteil (Eingang 1 und Eingang 2) (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)

#### **Begründung**

Der Baukörper wird durch 3 aneinandergebaute Gebäude gebildet und wirkt wie 1 Gebäude. Nach aktueller Rechtsprechung bzw. Sichtweise muss der Nachweis der Geschossigkeit für jedes Einzelgebäude erbracht werden. Formell ergibt sich für die ersten zwei Gebäude (im Kreuzungsbereich) eine Überschreitung der Geschossigkeit, da sich die Staffel auf das Gesamtgebäude bezieht und nicht für jedes Einzelgebäude vorhanden ist. Die entsprechende Befreiung wird für die ersten zwei Gebäude erteilt, da die Anordnung der Staffel wie beantragt städtebaulich erwünscht ist.

- 3.6. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,9 m ab dem 2. OG (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)
- 3.7. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,4 m im Erdgeschoss und 1. OG (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)

**Begründung**

Die Befreiungen 3.6 und 3.7 werden aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Stadtbild positiv beurteilt.

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 4.1. von der Festsetzung des B-Plans Stellingen 19/Lokstedt 49 § 2 Nr. 12 für das Errichten von 3 oberirdischen Stellplätzen im Vorgarten (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)

**Begründung**

Die Gartengestaltung wird durch die Freiflächenplanung, wie in Bauvorlage 1/47 dargestellt, nicht beeinträchtigt.

- 4.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet für die Errichtung von Wohnungen im Eckbereich Koppelstraße / Hagenbeckstraße ab dem 2.OG (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 19/ Lokstedt 49)

**Begründung**

Die Errichtung von geförderten Wohnungen ist erwünscht und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. von der Anforderung des § 52 Abs. 1 HBauO ein Geschoss mit barrierefreien Wohnungen zu errichten.

**Begründung**

Die erforderlichen barrierefreien Wohnungen werden über die Geschosse verteilt.

- 5.2. von der Anforderung gem. § 52 Abs. 4 HBauO das Flure bis zu barrierefreien Wohnungen eine Breite von 1,5 m haben müssen

**Begründung**

Die Anforderungen gem. DIN 18040-2 Abschnitt 4.3.1 werden eingehalten.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 6.1 für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,5 m (§ 6 Abs. 5 HBauO) für die Errichtung von vier 8m langen Fahrradhäusern entlang der Grundstücksgrenze

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Gem. § 71 Abs. 2 Nr. 1 HBauO ist die Zustimmung der gesamten Eigentümer des angrenzenden Grundstücks erforderlich.

## **Aufschiebende Bedingung**

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

- 7.1. Dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vorhandenen Straßenbäume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder in ihrer Existenz gefährdet werden.

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

- 8.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 8.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 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

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse