



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/03557/2020  
Hamburg, den 1. Juli 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
16.10.2020

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
427-020  
02488 in der Gemarkung: Barmbek

### Neubau eines 8-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 46 Wohneinheiten

### 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 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. Genehmigung nach § 144 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 145 BauGB
2. Zustimmung zur besonderen Nutzung des öffentlich genutzten Privatgrundes für die Herstellung von 53 Fahrradstellplätzen auf einem Teil des Baugrundstücks, welches als private Verkehrsfläche, nach § 25 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, dem allgemeinen Verkehr zugänglich gemacht worden ist.

#### **Nebenbestimmung**

Die Fläche gemäß §25 HWG ist entsprechend den Anforderungen der Wegeaufsicht und der Planungsabteilung des Fachbereiches Tiefbau herzustellen. Insbesondere zu berücksichtigen ist hierbei die Barrierefreiheit entsprechend den Richtlinien der ReStra.

3. Zustimmung zum Rückbau der bestehenden Überfahrt des Flurstücks 2488 zur Schwalbenstraße.

#### **Begründung**

Die Überfahrt hat durch das Neubauvorhaben ihre Funktion verloren und wird nicht mehr benötigt.

#### **Nebenbestimmung**

Die Erlaubnis für die vorhandene Überfahrt wird nach § 18 Abs.2 HWG widerrufen. Sie wird auf Kosten des Antragstellers vom Fachbereich Tiefbau zurück gebaut.

4. Fällung des Grünanlagenbaums Nr. 1 (öffentliche Grün- und Erholungsanlage, Flurstück 5746):  
1 Spitz-Ahorn, nördlich angrenzend, darf durch den Bauherren gefällt werden.

#### **Begründung**

Der Baum kann beim Neubau des Bestandsgebäudes nicht erhalten werden. Der Wert des Grünanlagenbaumes Nr. 1 ist durch einen Baumsachverständigen nach der Methode KOCH zu ermitteln und beim Fachbereich Stadtgrün einzureichen. Die Ersatzpflanzung erfolgt durch den Fachbereich Stadtgrün.

#### **Nebenbestimmung**

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

5. Schnittmaßnahmen an dem Grünanlagenbaum Nr. 2 (öffentliche Grün- und Erholungsanlage, Flurstück 5746):

1 Spitz-Ahorn, nördlich angrenzend, darf durch den Bauherren geschnitten werden.

### **Begründung**

Zur Herstellung der Baufreiheit werden die Schnittmaßnahmen genehmigt. Der Teilschaden des Grünanlagenbaumes Nr. 2 ist durch einen Baumsachverständigen nach der Methode KOCH zu ermitteln und beim Fachbereich Stadtgrün einzureichen.

### **Nebenbestimmung**

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

6. 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 Schnittmaßnahmen an der Hecke:
7. Ligusterhecke (Baum (Hecke) 6) mit einer Gesamtlänge von ca. 20,0 m, Einkürzung der gebäudeseitigen Äste

### **Begründung**

Zur Herstellung der Baufreiheit werden die Schnittmaßnahmen genehmigt.

### **Nebenbestimmung**

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

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Durchführungsplan	120/1 mit den Festsetzungen: G 8 g, G 1 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Sanierungsverordnung	Barmbek-Nord S1
Vorbescheid	Gz.: N/WBZ/00658/2016 vom 14.10.2016

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

165 / 2	Lageplan
165 / 8	Grundriss / 3. Obergeschoss
165 / 9	Grundriss / 4. Obergeschoss
165 / 10	Grundriss / 5. Obergeschoss
165 / 11	Grundriss / 6. Obergeschoss
165 / 12	Grundriss / 7. Obergeschoss
165 / 13	Dachaufsicht
165 / 15	Schnitt B-B
165 / 16	Ansicht Nord
165 / 17	Ansicht Ost
165 / 18	Ansicht Süd

165 / 19	Ansicht West
165 / 20	Ansicht Ost / Gewerbe, Wohnen
165 / 25	Baubeschreibung
165 / 36	Nachweis / Stellplätze
165 / 37	Baubeschreibung
165 / 44	Grundriss / 1. Obergeschoss
165 / 45	Grundriss / 2. Obergeschoss
165 / 46	Schnitt A-A
165 / 48	Brandschutzkonzept
165 / 49	BSK Lageplan
165 / 50	BSK Grundriss / Untergeschoss
165 / 51	BSK Grundriss / Erdgeschoss
165 / 52	BSK Grundriss / 1. Obergeschoss
165 / 53	BSK Grundriss / 2. Obergeschoss
165 / 54	BSK Grundriss / 3. Obergeschoss
165 / 55	BSK Grundriss / 4. - 7. Obergeschoss
165 / 58	Betriebsbeschreibung Ladenflächen 1-4
165 / 59	Betriebsbeschreibung Büro
165 / 61	Nachweis / Abfallmengen
165 / 62	Grundriss / Untergeschoss
165 / 63	Grundriss / Erdgeschoss

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

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

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. in der Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 215 qm wird kein notwendiger Flur gebaut

#### **Begründung**

Die Fläche der Gewerbeeinheit ist nur um ca. 15 qm größer, d.h. <10% und die Nutzung liegt im Erdgeschoss. Die Feuerwehr hat zugestimmt. Somit sind die Schutzziele nach § 17 HBauO eingehalten.

- 8.2. nicht alle Feuerschutzabschlüsse in der inneren Brandwand sind feuerbeständig

#### **Begründung**

Die Öffnung in der Brandwand wird in feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend hergestellt (siehe BPD 5/2012). Die Feuerwehr hat zugestimmt. Somit sind die Schutzziele nach § 17 HBauO eingehalten.

### **Aufschiebende Bedingung**

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

- 9.1. Grünanlagenbäume:  
vor Baubeginn vom Antragsteller, für den Grünanlagenbaum (Baum Nr. 1) eine Wertermittlung nach der Methode Koch vorgelegt wurde. Mit der Wertermittlung ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Baumpflege zu beauftragen.

Eine Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme zur Werterstattung und einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren ist vom Antragsteller vorzulegen.

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Eingang der Werterstattung kann der Antragssteller die Fällung inkl. Stubbenrodung veranlassen.

- 9.2. Vor Baubeginn ist die beauftragte Fachfirma (ö.b.v. Baumpflege) und die ausführende Fachfirma vor Durchführung der Schnittmaßnahme (Baum Nr. 2) oder Fällungen (Baum Nr. 1) der Grünanlagenbäume dem Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe zu benennen.

Der Fachbereich Stadtgrün ist über den Termin der Schnittmaßnahme/Fällungen mindestens 7 Tage vorher zu informieren.

Bei einer Fällung sind alle benötigten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Genehmigungen einzuholen und zu beachten. (z.B. Antrag auf Sondernutzung)

- 9.3. Vor Baubeginn:  
Als Entscheidungsgrundlage, inwieweit Abgrabungen und Verbauarbeiten im Kronen- und Wurzelbereich des Grünanlagenbaums (Baum Nr. 2) baumverträglich möglich sind, ist zwingend eine Wurzelraumuntersuchung durchzuführen. Der Umfang der erforderlichen Untersuchungen (einschl. der Auswirkungen auf die Baumkronen, Grundwasserabsenkung etc.) ist von einem unabhängigen Sachverständigen für Baumpflege (ö.b.v.), der durch den Antragsteller zu beauftragen ist, durchzuführen.

Der beauftragte Baumsachverständige (ö.b.v. Baumpflege) und die ausführende Fachfirma sind vor Durchführung der Wurzelsuchgrabung dem Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe zu benennen.

Der Fachbereich Stadtgrün ist über den Termin der Wurzelsuchgrabung mindestens 7 Tage vorher zu informieren.

Der Antragssteller hat für die Wurzelsuchgrabung alle benötigten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Genehmigungen einzuholen und zu beachten.

Die Ergebnisse der Wurzelraumuntersuchung sind bei der zuständigen Bauprüfungsabteilung vorzulegen. (§ 18 Abs. 4 BauVorIVO, BaumschutzVO)  
Sofern im Ergebnis der Wurzelraumuntersuchung festgestellt wurde, dass ein Erhalt von Baum Nr. 2 nicht möglich ist, ist ebenfalls eine Werterstattung zu leisten.

- 9.4. vor Baubeginn vom Antragsteller, für den Grünanlagenbaum (Baum Nr. 2), je nach Ergebnis der Wurzelraumuntersuchung eine Wertermittlung für den Teilschaden (Schnittmaßnahmen). Mit der Wertermittlung ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Baumpflege zu beauftragen.

Eine Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme zur Werterstattung und einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren ist vom Antragsteller vorzulegen.

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

- 9.5. Straßenbäume:  
vor Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Erd- und Verbauarbeiten im Bereich der Straßenbäume) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. 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).

- 9.6. Vor Baubeginn:  
Die Straßenbäume sind zwingend zu erhalten.  
Als Entscheidungsgrundlage, inwieweit Abgrabungen und Verbauarbeiten im Kronen- und Wurzelbereich der Straßenbäume (gem. Baumkataster S337-15 (Linde) und S337-21 (Spitzahorn)) baumverträglich möglich sind, ist zwingend eine Wurzelraumuntersuchung durchzuführen. Der Umfang der erforderlichen Untersuchungen (einschl. der Auswirkungen auf die Baumkronen, Grundwasserabsenkung etc.) ist von einem unabhängigen Sachverständigen für Baumpflege (ö.b.v.), der durch den Antragsteller zu beauftragen ist, durchzuführen.

Der beauftragte Baumsachverständige (ö.b.v. Baumpflege) und die ausführende Fachfirma sind vor Durchführung der Wurzelsuchgrabung dem Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe zu benennen.

Der Fachbereich Stadtgrün ist über den Termin der Wurzelsuchgrabung mindestens 7 Tage vorher zu informieren. Mit dem zuständigen Baumkontrolleur ist der Termin vorher abzustimmen.

Der Antragssteller hat für die Wurzelsuchgrabung alle benötigten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Genehmigungen einzuholen und zu beachten.

- 9.7. vor Baubeginn vom Antragsteller eine Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme (für die Bauabwicklung) an den Straßenbäumen (gem. Baumkataster S337-15 (Linde) und S337-21 (Spitzahorn)) für die Bauabwicklung vorgelegt wurde. Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Vorlage der Kostenübernahmeerklärung sowie einer Terminabstimmung werden die Rückschnittmaßnahmen an den Straßenbäumen zu Lasten des Antragstellers im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. durch den Fachbereich Stadtgrün veranlasst.

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

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

- 10.1. Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 10.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 10.3. Lüftungsanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 10.4. 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

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

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

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

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: 8 Vollgeschosse

Transparenz in HH