



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: ###

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

GZ.: N/WBZ/00417/2019
Hamburg, den 7. Februar 2020

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
31.01.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

430-042
1019 in der Gemarkung: Ohlsdorf

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 81 WE und TG mit 96 STP

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.



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

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 Im Grünen Grunde durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5t auf einer maximal 6,00m breiten Überfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze.
Siehe Anlage Erlaubnis

Begründung

Die Überfahrt dient der Erschließung der auf Privatgrund geplanten Tiefgaragenstellplätze.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis ist an die Gültigkeit des Baugenehmigungsbescheides gebunden.

2. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.
Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Begründung

Bei dem direkt nördlich angrenzenden Ensemble Am Hasenberge (Pavillon, Stützmauern, Treppenanlage und Hasenbergbrücke) sowie Am Hasenberge 47, Im Grünen Grunde 2, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b, 5, 6, Justus-Strandes-Weg 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Im Grünen Grunde-Siedlung, Ensemble Am Hasenberge 47; Im Grünen Grunde 2, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b, 5, 6; Justus-Strandes-Weg 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um geschützte Denkmalensembles. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Es sind Detailabstimmungen und Bemusterungen zu den Außenanlagen (vor allem Rampe und Anschluss an die denkmalgeschützte Brückenkonstruktion) im Bereich des Alsterufers im Vorfeld der Hasenbergbrücke und des Balkons erforderlich. Die notwendigen Geländer sind möglichst filigran als Stabgeländer auszuführen. Neue Baumpflanzungen im direkten Vorfeld des "Alsterbalkons" sind nicht möglich, dieser Bereich ist auf Sichtbeziehungen in die Grünanlage und den Alsterkanal angelegt. Vielmehr sollte der Bereich vor der Brücke und Stützmauer ausgelichtet werden.

Es sind Detailabstimmungen und Bemusterungen zu den Fassaden der Wohnbauten mit dem Denkmalschutzamt erforderlich.

3. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung nur für das Fällen der Bäume aus der Baumliste, die zum Herstellen des Hochbaus und der Freianlagen notwendig sind.

Begründung

Die Fällung der Bäume ist für die Herstellung des Wohnungsbaus und die zugehörigen Freianlagen.

Nebenbestimmung

Die Bäume, die in der Liste zum Fällantrag zur Errichtung des Hochbaus und der Freianlagen gekennzeichnet sind, dürfen in der Zeit vom 01.10.2019 - 28.02.2020 gefällt werden.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-3747169 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-91244437 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

3

E0102-HSEKANAL-91244431 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:

IGG_XX_4_mus_LA_XX_XX_0001_ - vom 02.08.2019 erteilt.

5. Die Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nummer 4 sowie §§ 10 und 13 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der geltenden Fassung das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Rigole zu versickern wird erteilt.

Nebenbestimmung

Die Wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß § 18 Absatz 1 WHG widerruflich.

Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung **wird nicht erteilt:**

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 das Fällen der Bäume zur Herstellung der öffentlichen Wegeflächen.

Begründung

Die Bäume aus der Baumliste zum Fällantrag mit den Nr. 166,168,169, 170, 171, 175, 176, 183, 186 und 203-205, deren Fällung zur Herrichtung der öffentlichen Wegeflächen vorgesehen sind, dürfen erst gefällt werden, wenn die Herrichtung der öffentlichen Wegeverbindung absehbar umgesetzt werden soll.

Planungsrechtliche Grundlagen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 16	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 17	Grundriss / 1. Obergeschoss
1 / 18	Grundriss / 2. Obergeschoss
1 / 19	Grundriss / 3. Obergeschoss
1 / 20	Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 40	BSK Grundriss / Untergeschoss
1 / 41	BSK Grundriss / Erdgeschoss
1 / 42	BSK Grundriss / 1. Obergeschoss
1 / 43	BSK Grundriss / 2. Obergeschoss
1 / 44	BSK Grundriss / 3. Obergeschoss
1 / 45	BSK Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 46	Lüftungsgutachten TG
1 / 50	Entwässerung Regenwasser
1 / 51	Entwässerung Schmutzwasser
1 / 70	Lageplan Freianlage
1 / 71	Lageplan Alsterweganbindung
1 / 74	Grundriss / Untergeschoss
1 / 75	Grundriss / Dachaufsicht
1 / 76	Schnitte 1-1 / 2-2 / 3-3 / 4-4
1 / 77	Nordansicht / Schnitt A-A
1 / 78	Südansicht / Schnitt B-B
1 / 79	Schnitt C-C / Ost- / Westansicht
1 / 83	BSK Lageplan Freianlage
1 / 87	Vermerk Straßenbaumbestand
1 / 88	Baumgutachten
1 / 89	Zustandsbeurteilung
1 / 90	Baumliste
1 / 91	Baumbestandsplan
1 / 95	Lüftungsabdeckung TG
1 / 96	Entwässerungsplan

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 07.11.2019 benannten Vorlagen
- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 2 vom 21.01.2020 benannten Vorlagen

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der nördlichen Außenwand von Gebäude C1 und der seitlichen Abstandsfläche der Balkonanlage des Gebäudes B3 von 2,00 m auf 0,17 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, weil sie den Belangen des § 3 HBauO nicht zuwiderläuft, Besonnung, Belichtung und Sozialabstand sind ausreichend gegeben.

- 7.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der östlichen Außenwand von Gebäude D4 und der seitlichen Abstandsfläche der Balkonanlage des Gebäudes A1 von 0,78 m auf 1,57 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, weil sie den Belangen des § 3 HBauO nicht zuwiderläuft, Besonnung, Belichtung und Sozialabstand sind ausreichend gegeben.

- 7.3. für das Hinwegführen brennbarer Teile der Dachhaut über die Brandwände (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Gegen die Abweichung bestehen keine Bedenken, da ein Brandüberschlag auf die darunterliegenden Geschosse ausgeschlossen werden kann. Zudem wird die extensive Dachbegrünung gem. BPD 05/2012 (BTA) als harte Bedachung ausgeführt und im Bereich der Brandwände wird die Dämmung in einer Breite von 1,0 m von einer 7cm dicken Kiesschicht sowie einem doppelreihigen nicht brennbaren Plattenbelag abgedeckt.

Aufschiebende Bedingung

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

- 8.1. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) für die „Fachbauleitung für Baumschutz“ nachgewiesen wurde.
- 8.2. vor Baubeginn vom Antragsteller eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme sowie für wiederkehrende Schnittmaßnahmen an den Straßenbäumen (S7; S8, S9 Rosskastanien / Eichen Baumkataster Nr. 79-1, Nr. 77 – 1 und Nr.156 - 1) vorgelegt wurde.

Am Hasenberge:

Herstellung der Baufreiheit für die Herrichtung des Gebäudes
Wiederkehrende Schnittmaßnahmen (Gebäudefreischnitt)

Die Schnittmaßnahmen sind gemäß den Vorgaben des Baumsachverständigen durchzuführen.

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

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

- 8.3. vor Baubeginn vom Antragsteller eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die Wertminderung des Straßenbaumes (S08; Straßenbaumkataster Nr. 77-1; Rosskastanie), auf Grund der erheblichen Eingriffe in den Kronenbereich vorgelegt wurde. Mit der Wertermittlung ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Baumpflege zu beauftragen.

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

Der Erstattungsbetrag für die Wertminderung des Straßenbaums ist unmittelbar nach Feststellung durch den Baumsachverständigen sowie Prüfung und Freigabe durch den Fachbereich Stadtgrün seitens des Antragstellers zu leisten (spätestens vier Wochen nach Erstellung des Wertgutachtens)

- 8.4. vor Baubeginn vom Antragsteller eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme sowie für wiederkehrende Schnittmaßnahmen an dem Straßenbaum S11 (Straßenbaumkataster Nr. 32-1; Rosskastanien) vorgelegt wurde.
Im Grünen Grunde:
Herstellung Lichtraumprofil

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

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

Es ist sicherzustellen, dass die Kostenübernahmeerklärungen auch für den Rechtnachfolger bindend sind.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

9.1. Standsicherheit

9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH