



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer
Genossenschaft eG
Thomas Speeth / Matthias Saß
Rübenkamp 240
22337 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 42804-6810
Telefax 040 42790-4848
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner Herr Markus Kucklick

Zimmer 105
Telefon 040 42804-6434
E-Mail markus.kucklick@hamburg-nord.hamburg.de

GZ.: N-WBZ-4533-2025

Hamburg, 29. Juli 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	19.12.2025
Grundstück	
Belegenheit	Steenkoppel 1 - 4
Baublöcke	430-057
Flurstück	1831 in der Gemarkung: Alsterdorf

Neubau von zwei Wohngebäuden mit 46 Einheiten und einem Cluster (9. BA)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



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 X22, 392
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für:

Schnittmaßnahmen

- die Herstellung des Lichtraumprofils (0.2.2.3 Lichtraumprofilschnitt ZTV-Baumpflege 2017) bis zu einer Höhe von max. 4,5 m am Straßenbaum (Sand-Birke Straßenbaumkatasternr. Z059-9-1; Baum-Nr. S28) über der geplanten Baustraße sowie am Straßenbaum (Kirsch-Pflaume Straßenbaumkatasternr. Z059-79 , Baum-Nr. S31) über der geplanten Baustelleneinrichtungsfläche.

Begründung

Die Schnittmaßnahmen müssen auf Grund einer Baumaßnahme und zur Herstellung der Baufreiheit durchgeführt werden. Die Schnittmaßnahmen können gem. Baumgutachterlicher Stellungnahme der Fa. Baumpflege Thomsen v. 18.12.2025 baumverträglich ausgeführt werden.

Nebenbestimmung

Die Inanspruchnahme der Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Hamburger Baumschutzverordnung ist nur in der Zeit vom 1.10 - 28.2. zulässig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß und Klein Borstel-Ohlsdorf -östlicher Teil- W3g 5/10 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---	---

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides
die Vorlagen Nummer

- **0001** Ansichten Nord und Ost [9.BA_Ansichten_Nord_Ost_20251219_V000.pdf]
- **0002** Ansichten West und Süd [9.BA_Ansichten_West_Süd_20251219_V000.pdf]
- **0004** Bodengutachten [Bodengutachten_9.BA_20251219_V000.pdf]
- **0008** Berechnung GRZ-GFZ [Berechnung_GRZ-GFZ_9.BA_20251219_V000.pdf]
- **0018** Schnitte Brandschutzanforderungen [25-1379-207-00_BA_9_Schnitte.pdf]
- **0021** Grundriss Erdgeschoss [9.BA_EG_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0022** Grundriss 1.Obergeschoss [9.BA_OG1_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0023** Grundriss 2.Obergeschoss [9.BA_OG2_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0024** Grundriss 3.Obergeschoss [9.BA_OG3_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0025** Grundriss Untergeschoss [9.BA_UG1_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0026** Grundriss 4.Obergeschoss [9.BA_OG4_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0027** Dachaufsicht [9.BA_DA_Grundriss_20251219_V000.pdf]
- **0033** Schnitte [9.BA_Schnitte_20251219_V000.pdf]
- **0046** Baumgutachterliche Stellungnahme
[Baumgutachterliche_Stellungnahme_9.BA_20251219_V000.pdf]
- **0062** Abstandsflächen_Lageplan_20251219_V001
[BA9_Abstandsflaechen_Lageplan_20251219_V001.pdf]
- **0063** Nord_Ost_Ansichten_20251219_V001
[BA9_Ansichten_Nord_Ost_20251219_V001.pdf]
- **0077** Bau- / Betriebsbeschreibung: Baubeschreibung
[Baubeschreibung_9BA_20251219_V001.pdf]
- **0097** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen UG
[25_1379_201_01_BA9_UG.pdf]
- **0098** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen EG
[25_1379_202_02_BA9_EG.pdf]
- **0099** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen 1OG
[25_1379_203_01_BA9_1OG.pdf]
- **0100** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen 2OG
[25_1379_204_01_BA9_2OG.pdf]
- **0101** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen 3OG
[25_1379_205_01_BA9_3OG.pdf]
- **0102** Brandschutznachweise: Brandschutzanforderungen 4OG
[25_1379_206_01_BA9_4OG.pdf]
- **0103** Brandschutznachweise: Lageplan Brandschutzanforderungen
[25_1379_208_00_BA9_Lageplan.pdf]
- **0109** Dachaufsicht - Doku Abweichungstatbestand Leitungsverlauf über BW
[270557_4_0_Abweichungsantrag_07_KabelfuehrungBrandwandkopf_ergaenzendeD
A_BA8_20260508_V000.pdf]
- **0110** Spielflaechen_Nachweis_260603_V000
[BA9_Nachweis_Spielflaechen_260603_V000.pdf]

Grüneinträge sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen:

2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

2.1 „für das Überschreiten der zulässigen Anzahl an Vollgeschosse um 2 auf 5 Vollgeschosse.“ (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht berührt.

Die geplante Geschossigkeit ist Bestandteil des abgestimmten Rahmenvertrages „Rübenkamp I“ und entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Quartiers mit drei-, vier- und fünfgeschossigen Baukörpern. Die Stadtplanung hat die Befreiung ausdrücklich befürwortet.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Insbesondere entlang der Steenkoppel wird durch den fünfgeschossigen Baukörper eine angemessene städtebauliche Raumkante ausgebildet. Die Höhenentwicklung orientiert sich zudem an den bereits vorhandenen Gebäuden im Umfeld und fügt sich in die bestehende Quartiersstruktur ein.

Öffentliche Belange stehen der Befreiung nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

3. Ermessensentscheidung

Zulässigkeit des Vorhabens: § 34 Beurteilung / Übereinstimmung mit Rahmenvertrag vom 31.01.2020

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das städtebauliche Konzept des gesamten Bauquartiers Rübenkamp sieht einen Wechsel aus drei-, vier- und fünfgeschossigen Riegel- und Winkelbauten sowie ergänzenden Quartiersplätzen vor. Die beantragte Wohnbebauung entspricht der zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer Genossenschaft eG abgestimmten vierten Ergänzung zum Rahmenvertrag „Rübenkamp I“ vom 31.01.2020.

Die geplante Bebauung setzt die bereits realisierte Quartiersstruktur konsequent fort und fügt sich daher in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Die nähere Umgebung ist bereits durch vergleichbare mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Auch die vorgesehene Höhenentwicklung ist innerhalb des abgestimmten Gesamtkonzeptes städtebaulich verträglich.

Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 4.1 „für den Verzicht auf Herstellung von 199qm statt 470qm Kinderspiel- und Bewegungsflächen" (§ 10 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Die nach § 10 Abs. 1 HBauO erforderliche Kinderspiel- und Bewegungsfläche auf dem Baugrundstück wird nicht vollständig nachgewiesen, jedoch verbleibt mit 271 m² weiterhin eine erhebliche und nutzbare Spielfläche auf dem Grundstück selbst.

Darüber hinaus stehen innerhalb des unmittelbar angrenzenden Quartiers weitere großzügige Kinderspiel- und Bewegungsflächen zur Verfügung, die ohne Querung öffentlicher Straßen erreichbar sind und von den Bewohnern des Vorhabens mitgenutzt werden können. Eine vollständige Anrechnung dieser Flächen erfolgt dabei ausdrücklich nicht.

Die reduzierte Spielfläche ist den städtebaulichen Vorgaben des abgestimmten Rahmenplans geschuldet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Quartiersstruktur sowie der vorgesehenen qualitativen Ausstattung der Spielflächen werden die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnnutzung insgesamt weiterhin erfüllt. Öffentliche Belange stehen der Abweichung nicht entgegen.

- 4.2 „für den Verzicht auf Herstellung von Abstellräumen in der geforderten Größe für die Wohneinheiten." (§ 45 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die vorgesehenen Abstellräume unterschreiten zwar teilweise die bislang geforderten Größen, erfüllen jedoch weiterhin ihre Funktion als ausreichend nutzbare Abstellräume.

Maßgeblich ist hierbei, dass in sämtlichen Wohnungen separate und klar abgegrenzte Abstellräume vorgesehen werden. Die Räume sind funktional nutzbar und entsprechen den Wertungen der neuen Hamburgischen Bauordnung, wonach feste Mindestgrößen für Abstellräume nicht mehr vorgesehen sind.

Die Abweichung ist daher unter Würdigung der aktuellen bauordnungsrechtlichen Entwicklung vertretbar. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

- 4.3 „für das Unterschreiten der Abstandsflächen beider Häuser zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 1830 um bis zu ca. 1,30m bei Einhaltung der Mindestabstandsflächentiefe.“ (§ 6 Abs. 5 Satz 1 HBauO)

Begründung

Trotz der teilweisen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen werden die Schutzziele des Abstandsflächenrechts weiterhin gewahrt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie der notwendige Sozialabstand bleiben gewährleistet. Ebenso wird der brandschutztechnische Mindestabstand eingehalten. Eine Überlagerung mit den Abstandsflächen der Bestandsbebauung erfolgt nicht. Die Abweichung ist zudem durch die Vorgaben des abgestimmten Rahmenplans städtebaulich vorgeprägt und unter Berücksichtigung der einheitlichen Quartiersentwicklung vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

- 4.4 "für das Hinwegführen brennbarer Baustoffe über den Dachanschluss der inneren Brandwände in Achse 6." (§ 28 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. Abs. 7 Satz 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist im vorliegenden Einzelfall vertretbar, da die brandschutztechnische Funktion der inneren Brandwände unter Beachtung der aufgeführten Bedingungen weiterhin gewahrt bleibt. Eine unzulässige Brandweiterleitung über den Dachanschluss ist aufgrund der geforderten brandschutztechnischen Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Schutzziele des Brandschutzes, insbesondere die Begrenzung der Brandausbreitung und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten, bleiben damit erfüllt. Die Abweichung ist daher mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingungen

- durchgehende Stahlbetondachdecke mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Decken (entspr. § 29 Abs. 1 Satz 2 HBauO),
- Dachdämmung der angrenzenden Dachflächen vollständig schwerentflammbar (B1),
- oberhalb der Brandwand ist ein durchgehender ≥ 5 cm starker Kiesstreifen bzw. Betonplattenbelag mit einer Breite von mindestens 1,00 m vorzusehen,
- die Bedachung muss die Anforderungen an eine „harte Bedachung“ gem. § 30 i.V.m.vgl. Nr. 5.11 des BPD erfüllen
- Schottung aller Dachdurchdringungen bzw. im Bereich von Dachdurchdringungen und bei aufgehenden Bauteilen und Attiken muss nichtbrennbare Dämmung mit einem Schmelzpunkt ≥ 1.000 °C zum Einsatz kommen,
- BW Abstand von mind. 2,50 m von Geräten, Dachaufbauten und Dachdurchdringungen oder ähnlichem zur Brandwand, hier insbesondere PV-Anlagen (siehe Grüneinträge)
- das Dach muss durch Rettungsgerät der Feuerwehr für einen Löschangriff erreichbar sein. Die wirksame Brandbekämpfung und eine ungehinderte Erreichbarkeit für die Feuerwehr inkl. der erforderlichen Überprüfung der Brandwand ohne Demontage von Photovoltaik- und Solarthermiemodulen – muss weiterhin möglich sein. Für eine Demontage der Module wären geschulte Fachkräfte erforderlich.

- 4.5 „für den Verzicht auf Herstellung eines Sicherheitstreppenraumes (Treppenräume A und B) im Sinne des § 31 Abs.1, Abs. 2 Satz 3 HBauO 2005 und damit Errichtung nur eines Rettungsweges.“ (in Anlehnung an FAQ zu § 33 HBauO „Sicher benutzbarer Treppenraum“)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, da die Rettung von Personen und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten durch die Ausbildung der Treppenräume als sicher benutzbare Treppenräume weiterhin gewährleistet werden.

- 4.6 "für das Hinwegführen brennbarer Baustoffe (Leitungsstänge/Kabelführungen PV-Anlage) über den Dachanschluss der inneren Brandwände in Achse 6." (§ 28 Abs. 7 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist im vorliegenden Einzelfall vertretbar, da die Leitungsführung der PV-Anlage über den Brandwandbereich unter Beachtung der aufgeführten Bedingungen brandschutztechnisch gesichert auszuführen ist. Durch die geforderte Ausbildung der Leitungsführung und den erforderlichen bauaufsichtlichen Nachweis wird eine unzulässige Brandweiterleitung über die Brandwand hinreichend verhindert. Die brandschutztechnische Funktion der Brandwand bleibt gewahrt. Die Abweichung ist daher mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingung

- durchgehende Stahlbetondachdecke mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Decken (entspr. § 29 Abs. 1 Satz 2 HBauO),
- Dachdämmung vollständig schwerentflammbar (B1),
- oberhalb der Brandwand ist ein durchgehender ≥ 5 cm starker Kiesstreifen bzw. Betonplattenbelag mit einer Breite von mindestens 1,00 m vorzusehen,
- die Bedachung muss die Anforderungen an eine „harte Bedachung“ gem. § 30 i.Vm.vgl. Nr. 5.11 des BPD erfüllen
- Schottung aller Dachdurchdringungen bzw. im Bereich von Dachdurchdringungen und bei aufgehenden Bauteilen und Attiken muss nichtbrennbare Dämmung mit einem Schmelzpunkt ≥ 1.000 °C zum Einsatz kommen,
- BW Abstand von mind. 2,50 m von Geräten, Dachaufbauten und Dachdurchdringungen oder ähnlichem zur Brandwand, hier insbesondere PV-Anlagen (siehe Grüneinträge)
- das Dach muss durch Rettungsgerät der Feuerwehr für einen Löschangriff erreichbar sein. Die wirksame Brandbekämpfung und eine ungehinderte Erreichbarkeit für die Feuerwehr – inkl. der erforderlichen Überprüfung der Brandwand ohne Demontage von Photovoltaik- und Solarthermiemodulen – muss weiterhin möglich sein. Für eine Demontage der Module wären geschulte Fachkräfte erforderlich.
- für die konkrete Konstruktion zur Überführung (hier Leitungen in Kabelkanal) über die Brandwandkrone ist ein gültiger gesetzlicher Anwendbarkeits-nachweis für eine Bauart gemäß §§ 19a ff. HBauO (2005) oder ein Verwendbarkeitsnachweis für ein Bauprodukt gemäß §§ 20 ff. HBauO (2005) vorzulegen.

Aufschiebende Bedingungen

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 5.1 bis Baubeginn vom Antragsteller eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme an dem Straßenbaum (Sand-Birke Straßenbaumkatasternr. Z059-9-1 und Kirsch-Pflaume Straßenbaumkatasternr. Z059-79) vorgelegt wurde (§ 36 HmbVwVfG).
Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord – Management des öffentlichen Raumes–Stadtgrün – Funktionspostfach: mr@hamburg-nord.hamburg.de
Nach Vorlage der Kostenübernahmeerklärung sowie einer Terminabstimmung werden die Schnittmaßnahmen an dem Straßenbaum zu Lasten des Antragstellers im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. durch den Fachbereich Stadtgrün veranlasst.
 - 5.2 bis Baubeginn die Baumschutzfachliche Baubegleitung (BaumBB), Fachbauleitung Baumschutz, beauftragt und die Beauftragung dem Bezirksamt Hamburg-Nord nachgewiesen wurde. Es ist ein anerkannter Baumsachverständiger (ö.b.u.v.) für die Baumschutzfachliche Baubegleitung (BaumBB), zu beauftragen, die während der gesamten Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V. m. § 36 HmbVwVfG).
Aufgabengebiet: Planungsbegleitung, Einweisung, Abnahme und regelmäßige Überwachung in Abhängigkeit zum Baufortschritt (mindestens 1-2 x pro Monat) der Baumschutzmaßnahmen vor, während und nach der Bauphase. Die Protokolle sind regelmäßig und unaufgefordert per E-Mail an die zuständige Stelle zu senden: mr@hamburg-nord.hamburg.de (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V. m. § 36 HmbVwVfG).
 - 5.3 vor Baubeginn ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan mit Ersatzbilanzierung einzureichen (siehe auch Ziffer 6.3)

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 6.1 Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan, Ersatzbilanzierung

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

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage – planungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Mitteilung über die Innutzungnahme#

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Auflagen

Schutz gegen schädliche Einflüsse

Zuständige Stelle:

Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de

Auflagen

7. Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (24.02.2012) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen des §19 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 zu erfüllen (Artikel 1 der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung und zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung ... vom 09.07.2021, BGBl I 43/2021 Seite 2598)
8. Diese Regeln gelten nicht für unbelastete Oberböden (z.B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden sind die §§ 6 und 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021 (Artikel 2 der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung und zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung ... vom 09.07.2021, BGBl I 43/2021 Seite 2598) zu beachten.
9. Unbelasteter Oberboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vorhandener Mutterboden ist sicherzustellen, ordnungsgemäß zwischenzulagern und bestimmungsgemäß zu verwenden. (§1a, Abs. 2 BauGB, §§ 4, 7 BBodSchG).
10. Hinsichtlich des Schutzes der nicht überbauten Flächen ist §4 Abs. 3 BBodSchV zu beachten und hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und des Auf- oder Einbringens von Material in oder auf den Boden die §§ 6-8 der BBodSchV. Insbesondere sind bisher nicht bebaute Gartenbereiche, sofern sie nicht zukünftig bebaut werden, gegen Befahrung und Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 19639:2019-09 Nummer 6.3 -Bauausführung- sind zu beachten.

11. Die Hinweise zur Verwendung des anfallenden Bodenmaterials aus dem Geotechnischen Bericht des Büros Pingel vom 18.12.2025 (Vorlage 0004) sind zu beachten.
12. Zur Unterbindung des Direktkontakts mit dem technogenen Substrat ist auf allen Freiflächen der vorhandene Oberboden mit unbelastetem Boden abzudecken bzw. gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Mächtigkeit der Abdeckung / des Austausches muss mindestens 0,35 m / 0,6 m betragen. Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gelten die §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Es ist zudem sicherzustellen, dass durch Grabeaktivitäten kein belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt. Dies kann durch eine Grabesperre (z.B. Geotextil) gewährleistet werden.
13. Treten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353, Fax 427 904 830, Email umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de, zu benachrichtigen
14. Hinweise:
Gemäß Bauvorlage 0004 steht auf dem Vorhabengrundstück eine bis zu 2,2 m mächtige anthropogene, z.T. mit Bauschutt durchsetzte Auffüllung an.
Bei der Herstellung von Kinderspielflächen und Wohngärten ist durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag sicherzustellen, dass für diese sensible Nutzung geeignetes Bodenmaterial in ausreichender Mächtigkeit (mind. 0,5 m) ansteht.

Sicherheitstreppenraum

15. Der Treppenraum hat an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung gemäß § 35 Abs. 8 Satz 4 HBauO n.F., die sowohl vom Erdgeschoss (Eingangsgeschoss) als auch vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können muss. Die manuellen Bedienungs- und Auslösestellen sind gut sichtbar mit der Bezeichnung „Rauchabzug“ zu versehen.
16. Der jeweilige Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person ist verpflichtet, die Nutzer bei Einzug und regelhaft in geeigneter Weise (persönlich adressiert, in angepassten Zeitintervallen etc.) über das Rettungswegkonzept des Gebäudes zu informieren und dies schriftlich zu dokumentieren. Dies umfasst insbesondere Hinweise zum Verhalten im Brandfall sowie das Verbot des Abstellens von Gegenständen in notwendigen Fluren, Vorräumen und Treppenräumen wie auch das Blockieren von Türen.

Folgeeinrichtungen

Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:

17. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 470 m² Größe herzustellen und zu unterhalten.

Auf die Reduzierung der Flächen wird mit Verweis auf die Entscheidung nach § 69 HBauO unter (Ziffer 4.1) verwiesen.

Hinweise

18. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite
<https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html>
oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502>
elektronisch ein.
19. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
20. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

Anlage zum Bescheid

PLANUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Auflagen

21. Es ist vor Baubeginn eine Material- und Farbabstimmung der Fassaden verbindlich mit der Stadtplanung durch Bemusterung vorzunehmen.

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg
Management des öffentlichen Raumes
– Stadtgrün –
Funktionspostfach: mr@hamburg-nord.hamburg.de

Vorschriften:

Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen.

Insbesondere sind zu beachten:

- die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG)
- die Vorschriften der aufgrund des HmbNatSchG erlassenen Rechtsvorschrift, insb. der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO)
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18920 zum Gehölzschutz
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten und DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau
- die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB)
- die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV – Baumpflege)

Die Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Diese Ausnahmegenehmigung befreit Sie nicht davon, eine unter Umständen erforderliche zivilrechtliche Zustimmung eines Dritten einzuholen.

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Auflagen

22. Baumschutz Straßenbaum

Vor Beginn der Baumaßnahme und der Baustelleneinrichtung ist bzgl. der Baumschutzmaßnahmen für die Straßenbäume eine Abstimmung mit dem zuständigen Baumkontrolleur für Straßenbäume des Bezirksamtes Hamburg - Nord durchzuführen. Hierzu wenden Sie sich an die Abteilung Baumkontrolle der Straßenbäume bzw. an das Funktionspostfach: strassenbaumkontrolle@hamburg-nord.hamburg.de (§ 36 HmbVwVfG).

23. Baustelleneinrichtungsplan

Vor Baubeginn ist ein mit der Baumschutzfachlichen Baubegleitung (BaumBB) abgestimmter Baustelleneinrichtungsplan bei der zuständigen Stelle zur Prüfung und Freigabe einzureichen. Darzustellen sind die Schutz- und Tabuzonen (Schutzbereich: Kronentraufbereich plus 1,5 m nach allen Seiten; bei Hecken 0,5 m) der nach BaumschutzVO geschützten Gehölze und geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes im Maßstab mindestens 1:200: Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), Baustellenzufahrten, Plätze für Materiallagerung, Standort sowie Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans, Aufstellflächen von mobilen Kränen und Containern, Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).

24. Sämtliche Arbeiten im Baumumfeld und alle baumnahen baulichen Maßnahmen sind durch die beauftragte BaumBB einzuweisen, zu begleiten, zu überwachen und abzunehmen. Der Bauherr und die Bauleitung sind im Sinne eines effektiven Baumschutzes angehalten, die auf dem Grundstück tätigen Unternehmen über den Baumschutz zu informieren und für dessen Einhaltung zu sorgen (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
25. Es ist dabei die Aufgabe der örtlichen Bauleitung, die beauftragte BaumBB rechtzeitig über anstehende Arbeiten im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich plus 1,5 m nach allen Seiten) zu informieren (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
26. Der zu erhaltende Baum- und Heckenbestand (auch auf Nachbargrund und öffentlichem Grund) ist zur Verhinderung von Schäden durch Baumaßnahmen oder Bauabläufe vor Beginn und während der gesamten Bauzeit gemäß den Auflagen der Hamburgischen Baumschutzverordnung, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) zu schützen. Die Baumschutzverordnung regelt, dass geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm, Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden dürfen. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten bei Bäumen und 0,5 m bei Hecken (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
27. Zur Verhinderung von Schäden durch Baumaßnahmen oder Bauabläufe sind die zu erhaltenden Bäume und Hecken vor Beginn und während der gesamten Bauzeit in ihrem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten; bei Hecken 0,5 m) durch einen ortsfesten, mindestens 2,00 m hohen Baumschutzzaun zu umgeben (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen). Kann aus Platzgründen nicht der gesamte Wurzelbereich geschützt werden, muss der zu schützende Bereich mindestens die offenen Bodenflächen umfassen (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
28. Ist das Errichten von Schutzbereichen aus Gründen der Baudurchführung nur eingeschränkt möglich, sind Bodenverdichtungen im Baumumfeld nach R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durch bodendruckmindernde Stahlplatten zu minimieren, welche durch eine Tragschicht unterfüttert werden (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
29. Die Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, ggf. sind Äste fachgerecht hochzubinden (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
30. Innerhalb der geschützten Bereiche dürfen weder Niveauveränderungen vorgenommen, Materialien gelagert noch Maschinen abgestellt und auch dauerhaft keine Bodenbefestigungen aufgebracht werden. Ein Wurzeldruck jeglicher Art darf nicht erfolgen (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).
31. Nachbehandlung von Schäden: Entstehen trotz der Schutzmaßnahmen Schäden an einem der Bäume, so müssen diese durch einen Fachmann (Mindestanforderungen für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege oder vergleichbar) unverzüglich behandelt werden (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V.m. § 36 HmbVwVfG).

32. Ersatzpflanzung nach § 7 BaumschutzVO
Planerischer Nachweis der Ersatzpflanzung / Freiflächen- und Bepflanzungsplan:
Bis Baubeginn ist für den planerischen Nachweis der Ersatzpflanzung aus den Genehmigungen N-WBZ-286-2025 (11 großkronige Bäume Pflanzqualität: Hochstamm, 4-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20-25 cm, 1 kleinkroniger Baum sowie 9 lfm Hecke Pflanzqualität: Sträucher (Heister), als 2 -fach verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm, 4 Pflanzen pro lfd. Meter) und der Teilbaugenehmigung N-WBZ-4533-2025 (5 heimische großkronige Bäume Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm) ein mit dem Fachbereich Stadtgrün abgestimmter überarbeiteter qualifizierter und detaillierter Freiflächen- und Bepflanzungsplan einschließlich Ersatz-Bilanzierung vorzulegen. Nach Prüfung durch die zuständige Dienststelle erfolgt dazu ein Ergänzungsbescheid (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V. m. § 36 HmbVwVfG).
33. Ersatzzahlung nach § 8 BaumschutzVO
Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen, die auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können, ist eine Ersatzzahlung gem. §8 Baumschutz VO zu leisten. Die Ersatzzahlung ist zweckgebunden für die Finanzierung von Maßnahmen zu verwenden, durch die Werte oder Funktionen des Naturhaushaltes oder des naturbezogenen Orts- und Landschaftsbildes wiederhergestellt oder verbessert werden. Über die Summe ergeht ein gesonderter Bescheid (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO i.V. m. § 36 HmbVwVfG).

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3 Gebäudeklasse 4
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	5 Vollgeschoss(e)