



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

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

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Nagelsweg 37-39  
20097 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00059/2022  
Hamburg, den 11. April 2024

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
08.03.2022

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
211-002  
1794 in der Gemarkung: Ottensen

### Neubau eines Büro- und Gewerbegebäude mit drei Betriebswohnungen und Tiefgarage

### 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.



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Hammerbrook

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Überfahrt

Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Überfahrt (Tiefgaragenzufahrt) gemäß Lageplan und Grundriss EG, im Bereich Gaußstraße 118.

In diesem Zusammenhang wird die bestehende Erlaubnis für die vorhandene Gehwegüberfahrt, im Bereich Gaußstraße 118, östlich der neuen Überfahrt, zurückgenommen (§ 18 Absatz 2 und 3 HWG).

**Begründung**

Die bestehende Gehwegüberfahrt ist aufgrund des Bauvorhabens an dieser Stelle nicht mehr erforderlich.

**Nebenbestimmung**

Die Überfahrt ist in einer maximalen Breite von 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, genehmigungsfähig.

Die Überfahrt wird für Pkw bis 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht hergestellt.

Das Grundstück darf grundsätzlich nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden.

Für das ausfahrende Fahrzeug sind auf privatem Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge freizuhalten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Es ist eine den Zu- und Abgangsverkehr regelnde Ampelanlage vorzusehen.

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

Die vorhandene und nicht mehr erforderliche Überfahrt wird zurückgebaut. Gemäß § 18 Abs. 4 HWG trägt der Bauherr die Kosten für den Rückbau der bestehenden Gehwegüberfahrt.

2. Nach § 6 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, **ab sofort ganzjährig für die Dauer der Gültigkeit der Baugenehmigung** die Bäume 4 & 5 Hängebirken und Baum 6 eine Weide unter nachfolgenden Auflagen und Hinweisen gegen Ersatz zu fällen.

**Begründung**

Die Fällungen erfolgen baubedingt.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Ottensen 30 (festgestellt am 22.10.1985)  
mit den Festsetzungen: GE III, GRZ 0,8; GFZ 2,0  
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

11 / 42	Betriebsbeschreibung
11 / 74	Lageplan
11 / 95	Lageplan
11 / 96	Lageplan mit Abstandsflächen
11 / 97	Ergänzung zum Lageplan mit Abstandsflächen
11 / 98	Ansicht Straße
11 / 99	Ansicht Garten
11 / 100	Ansicht Bahn
11 / 102	Grundriss EG
11 / 103	Grundriss 1. OG
11 / 104	Grundriss 2. OG
11 / 107	Schnitte
11 / 112	Brandschutzkonzept
11 / 113	Brandschutzplan KG
11 / 114	Brandschutzplan EG
11 / 115	Brandschutzplan 1. OG
11 / 116	Brandschutzplan 2. OG
11 / 117	Brandschutzplan 3. OG
11 / 118	Brandschutzplan STG
11 / 125	Grundriss KG
11 / 134	Mobilitätsnachweis
11 / 137	Grundriss STG
11 / 139	Nachweis Flächen NE 4.1 und NE 4.2
11 / 140	Nachweis Flächen NE 0.1 und NE 3.1
11 / 141	Grundriss 3. OG

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. für das Überschreiten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
  - 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,0 um 1,17 auf 3,17

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 4.1. für die Herstellung von 3 Betriebswohnungen in dem Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

### **Bedingung**

Es muss ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und der betrieblichen Nutzung sowie eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf einer Länge von ca. 4,00 m mit der Dachterrasse der Nutzungseinheit 4.1 im Staffelgeschoss zu dem Nachbargrundstück Gaußstraße 60 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf einer Länge von ca. 5,00 m mit den beiden Dachterrassen der Nutzungseinheit 4.2 im Staffelgeschoss zu dem Nachbargrundstück Gaußstraße 120 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.3. für das Unterschreiten der erforderlichen nordwestlichen Abstandsfläche von 3,05 m um 3,05 m auf einer Länge von ca. 2,50 m mit dem Gebäudeteil Bahndamm inkl. Dachterrasse und von ca. 3,67 m um 3,67 m auf einer Länge von ca. 2,00 m mit dem Gebäudeteil Bahndamm zu dem Nachbargrundstück Gaußstraße 120 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.4. für das Erstrecken der nordöstlichen Abstandfläche um 1,33 m auf einer Länge von ca. 5,00 m auf dem Gebäudeteil Bahndamm und für das Erstrecken der südwestlichen Abstandfläche um 1,395 m auf einer Länge von 4,50 m auf dem Gebäudeteil Gaußstraße (§ 6 Abs. 1 HBauO) und für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um ca. 1,775 m auf einer Länge von max. 5,00 m zwischen dem Gebäudeteil Bahndamm und Gebäudeteil Gaußstraße (Achse C-D) (§ 6 Abs. 3 HBauO).
- 5.5. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um ca. 1,27 m auf einer Länge von ca. 2,56 m in dem rückwärtigen Lichthof von dem Gebäudeteil Bahndamm (Achse B-C) (§ 6 Abs. 3 HBauO).
- 5.6. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um ca. 0,12 bis max. 1,25 m auf einer Länge von max. 10,50 m zwischen dem Gebäude Gaußstraße 118 und Gaußstraße 60 (§ 6 Abs. 3 HBauO).

- 5.7. für die Herstellung von einer Öffnung in der Brandwand im 1.OG bis 3.OG zwischen dem Gebäudeteil Bahndamm und dem Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Achse A-B) (§ 28 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

Die Türöffnung ist in T 90 rs herzustellen und der Rettungsweg aus dem Gebäude Bahndamm in das Bestandsgebäude Gaußstraße 120 ist per Baulast zu sichern.

- 5.8. für die Herstellung von einer Öffnung in der Brandwand im EG zwischen dem Gebäudeteil Bahndamm und dem Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Achse C) (§ 28 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

Die Türöffnung ist in T 90 rs herzustellen und der Rettungsweg aus dem Gebäude Bahndamm in das Bestandsgebäude Gaußstraße 120 ist per Baulast zu sichern.

- 5.9. für die Herstellung von einer Öffnung in der Brandwand im STG zwischen dem Gebäudeteil Bahndamm und dem Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Achse A-B) (§ 28 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

Die Türöffnung ist in T 90 rs herzustellen und der Rettungsweg aus dem Gebäude Bahndamm in das Bestandsgebäude Gaußstraße 120 ist per Baulast zu sichern.

- 5.10. für die Herstellung von einer Öffnung in der Brandwand im KG zwischen dem Gebäudeteil Bahndamm und dem Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Achse A-B) und die Ausführung der Öffnung in ds anstelle T90 rs (§ 28 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

Die Türöffnung ist in ds herzustellen und der Rettungsweg aus dem Gebäude Bahndamm in das Bestandsgebäude Gaußstraße 120 ist per Baulast zu sichern.

- 5.11. für das Herstellen eines Lüftungsbauwerkes in der Decke der Tiefgarage innerhalb des 5 m Abstandes vor der aufgehenden Außenwand mit Öffnungen des Gebäudeteil Gaußstraße (§ 30 Abs. 7 HBauO)

**Bedingung**

Das Lüftungsbauwerk ist feuerbeständig auszuführen. Die Außenwand des Gebäudeteils Bahndamm, die im 5m-Brandausstrahlungsbereich der Lüftungsöffnung liegt, ist feuerbeständig auszuführen.

- 5.12. für den Verzicht auf die Herstellung eines notwendigen Treppenraumes für die interne Treppe zwischen dem 3.OG und STG in der NE 4.2 (§ 33 Abs. 1 HBauO)

- 5.13. für den Verzicht auf die Herstellung eines notwendigen Treppenraumes für die interne Treppe zwischen dem 3.OG und STG in der NE 4.1 (§ 33 Abs. 1 HBauO)
- 5.14. für den Verzicht den Abfallbehälterraum unmittelbar vom Freien zu entleeren (§ 43 Abs. 3 HBauO)

### **Bedingung**

Sollte der Transport der Müllbehälter aus der Tiefgarage nur durch eine Person erfolgen, ist ein geeignetes elektrisches Hilfsmittel (wie z. B. Multi-Mover) als Transportmittel zu verwenden.

- 5.15. für das Überschreiten der zulässigen Rampenneigung der Tiefgaragenzu- und abfahrt von 15 % um 3 % auf 18 % auf einer Länge von ca. 18 m (§ 5 GarVO)

### **Auflösende Bedingungen**

- 6. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn
  - 6.1. sich aktuelle Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren in dem Baum oder im näheren, betroffenen Umfeld befinden oder während der genehmigten Maßnahmen entdeckt werden. Die jeweiligen Arbeiten an dem Baum sind dann unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und mit Zustimmung der zuständigen Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Sollten geschützte Arten vorkommen, muss mit der Maßnahme bis zum Ende der Brut- und Setzzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahmegenehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA N3) zuständig.

### **Aufschiebende Bedingung**

- 7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Rettungsweges aus den Nutzungseinheiten im 1.OG bis 3.OG des rückwärtigen Gebäudeteils Gaußstraße 118 (Flurstück 1794) in den notwendigen Flur des Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Flurstück 5511) vorliegt.
  - 7.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Rettungsweges aus dem EG über den notwendigen Flur des rückwärtigen Gebäudeteils Gaußstraße 118 (Flurstück 1794) in den notwendigen Treppenraum des Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Flurstück 5511) vorliegt.

- 7.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Rettungsweges aus der Nutzungseinheit im STG des rückwärtigen Gebäudeteils Gaußstraße 118 (Flurstück 1794) in den notwendigen Treppenraum des Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Flurstück 5511) vorliegt.
- 7.4. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des Rettungsweges aus dem KG über die Schleuse des rückwärtigen Gebäudeteils Gaußstraße 118 (Flurstück 1794) in den notwendigen Treppenraum des Bestandsgebäude Gaußstraße 120 (Flurstück 5511) vorliegt.
- 7.5. eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe) ergeben hat, dass durch das Fällen bzw. durch die Schnitt- und Baumpflegemaßnahmen der Bäume keine wildlebenden Tiere der besonders oder der streng geschützten Arten wie z. B. die europäischen Vogelarten, Fledermäuse, Käfer etc. verletzt oder getötet werden oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr.1 - 3 BNatSchG). Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung vor dem Schnitt oder einer Fällung zur Prüfung in Kenntnis zu setzen. Der Schnitt oder die Fällung der Bäume hat innerhalb einer Frist von 5 Tagen nach Erstellung des Gutachtens zu erfolgen. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist ein Exemplar des Prüfergebnisses in einfacher Ausfertigung zukommen zu lassen, bevorzugt in digitaler Form.  
**Sollten geschützte Arten vorkommen, muss im Falle der europäischen Vogelarten mit der Fällung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden bzw. mit der Fachbehörde eine Alternative abgestimmt werden. Für dahingehende Ausnahmegenehmigungen ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA N3) zuständig.**
- 7.6. eine Fachbauleitung Baumschutz (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) beauftragt wurde, die die Baumschutzmaßnahmen nach den eingereichten Vorlagen, den Auflagen dieser Baugenehmigung und nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920 mit der RAS-LP 4, der Landschaftsschutzverordnung und der ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017) überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst, begleitet und abnimmt. Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begleitung und das Ergebnis durch die Fachbauleitung Baumschutz schriftlich in Kenntnis zu setzen.  
**Die Benennung der Fachbauleitung Baumschutz ist der Bauaufsichtsbehörde durch eine entsprechende Auftragsbestätigung schriftlich mitzuteilen.** 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. Nach § 14, Abs. 4 der HBauO müssen Bäume, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt 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 (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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: 4 Vollgeschosse