



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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/02637/2019

Hamburg, den 28. April 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
04.07.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

427-004
03758 in der Gemarkung: Barmbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohnungen und einer 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.



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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Hardorffsweg durch Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t auf einer max. 3,50m breiten Überfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3758.

Siehe Erlaubnis

Begründung

Die Erlaubnis wird erteilt, weil ein Umbau des öffentlichen Grundes auf der südlichen Seite des Hardorffsweges nicht mehr erforderlich ist.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis ist an die Gültigkeit des Baugenehmigungsbescheides gebunden.

2. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Überbauung öffentlicher Wegefläche durch zwei über den jeweiligen Hauseingängen auskragende Vordächer entsprechend der beigefügten Anlage zur Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Abs. 1 HWG.

Nebenbestimmung:

Die Erlaubnis ist befristet vom 01.01.2022 bis 31.12.2026.

2. 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 des Baumes:

-Weide mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm

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

Begründung

Die Weide kann bei der Durchführung der Baumaßnahmen nicht erhalten werden.

Zur Kompensation des Gehölzverlust ist die Pflanzung von 1 Ersatzbaum notwendig. Diese Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

3. Genehmigung

Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-3760844 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: G_100_L_00_V_- Lageplan vom 14.06.2019 erteilt.

Über die Genehmigung wurde noch nicht entschieden:

4. Zustimmung zum Umbau der nördlichen Nebenflächen des öffentlichen Weges Hardorffsweg zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Begründung

Der mit den vorgelegten Planunterlagen beantragte Umbau der nördlichen Seite des Hardorffsweges, mit dem Ziel der Feuerwehr eine uneingeschränkte Aufstellung auf der Fahrbahn zu ermöglichen, ist aus Sicht des Fachbereichs Tiefbau grundsätzlich möglich und wird in Aussicht gestellt.

Nebenbestimmung

Umbaumaßnahmen an der öffentlichen Wegefläche bedürfen jedoch des Abschlusses eines öffentlichen-rechtlichen Vertrages nach § 13 Abs. 5 HWG und einer darauf basierenden Straßenplanung durch ein Straßenplanungsbüro. Die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt und die Straßenbaumaßnahme genehmigt sein. Die Kosten der Maßnahmen sind dabei vom Bauherrn zu tragen.
Siehe auflösende Bedingung

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Barmbek-Nord mit den Festsetzungen: W 4 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Barmbek-Nord
Vorbescheid	Gz.: N/WBZ/04262/2017 vom 02.06.2020

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

46	Anschreiben mit Stellungnahme
41 / 7	Grundriss / 3. Obergeschoss
41 / 8	Grundriss / 4. Obergeschoss
41 / 9	Grundriss / Staffelgeschoss
41 / 10	Dachaufsicht
41 / 45	Lüftungsgesuch
41 / 55	Grundriss / 1. Obergeschoss
41 / 56	Grundriss / 2. Obergeschoss
41 / 69	Lüftungsgesuch

41 / 86	Ansicht Süd
41 / 87	Ansichten West, Ost
41 / 91	Grundriss / Tiefgarage
41 / 92	Grundriss / Hochparterre
41 / 93	Schnitte A-A, B-B
41 / 94	Ansicht Nord
41 / 103	Genehmigungsplan Freianlagen
41 / 104	Ausschnitt Lageplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1 für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) statt der zulässigen 4 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung wurde bereits im Vorbescheid N/WBZ/04262/2017 erteilt. Die daran geknüpften Anforderungen wurden umgesetzt.

5.2 für die Überschreitung der bebaubaren Fläche um 0,04 auf 0,54 und um 0,01 auf 0,76 durch die GRZII.

Die Überschreitung kommt durch Mitrechnung der Balkone und Terrassen zustande und die GRZII Überschreitung durch Hinzurechnung aller oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen zustande.

Begründung

Die Überschreitung ist insgesamt geringfügig und mit dem Zweck der Anforderung vereinbar.

Bedingung

Der freie Zugang zu den sogenannten Privatgärten ist für die notwendige Anleiterung mit Steckleitern dauerhaft sicherzustellen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

6.1. für die geringfügige Lage der Abstandsflächen auf Nachbargrund.
Überschreitung von 0,20 m auf einer Länge von 3,19 m auf dem Flurstück 4466, von 0,26 m bzw. 0,19 m auf einer Länge von 1,29 m bzw. 0,94 m auf dem Flurstück 6923.

Begründung

Die bewußte Entscheidung an dieser Stelle gemäß § 7 HBauO in offener Bauweise zu bauen sowie der spezifische Grundstückszuschnitt führen erst zu dieser geringfügigen Überschreitung. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung liegt erkennbar nicht vor, Beeinträchtigungen im Sinne von § 15

BauNVO ebensowenig. Da auch der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird, ist die nachbarliche Zustimmung entbehrlich.

- 6.2 für den Verzicht auf die innere Brandwand nach 40,00 m bei einer Gebäudausdehnung von 50,70 m (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Brandschutztechnische Bedenken auf der §§ 3 (1) und 17 HBauO bestehen nicht, der Brandabschnitt in seiner individuellen Ausdehnung (= 1600m²) bleibt für den Löschangriff der Feuerwehr beherrschbar. Durch die Wohnnutzung ist das Gebäude kleinteilig strukturiert.

- 6.3 für die Tiefgaragenrampenneigung der Mittelgarage von 17,5% statt der zulässigen 15% (§ 5 Absatz 1 Satz 1 GarVO)

Begründung

Die allgemeine Verkehrssicherheit für den öffentlichen Raum ist gewährleistet.

Auflösende Bedingungen

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 7.1 nicht vor Baubeginn für die Umbaumaßnahmen im Bereich der Fahrbahn und nördlichen Nebenflächen der Straße Hardorffsweg ein öffentlich rechtlicher Vertrag auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung rechtskräftig abgeschlossen wurde und die Bedingungen des Vertrages nicht erfüllt sind. Der Umbau des öffentlichen Grundes geht zu Lasten des Antragstellers und die Straßenplanung muss einvernehmlich abgestimmt, genehmigt und schlussverschickt sein. Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 HBauO.

Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord,
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Fachamt Management des öffentlichen Raumes,
Fachbereich Tiefbau,
Kümmellstraße 6,
20249 Hamburg.

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 8.1 vor Baubeginn ein überarbeiteter Freiflächen- und Bepflanzungsplan mit Angabe und Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die Geländemodellierung / Abfangung von Höhenunterschieden ist unter Berücksichtigung des Baumerhaltes (Nachbarbäume) zu überarbeiten.

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
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 9.2 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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH