



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02038/2021  
Hamburg, den 26. April 2023

Verfahren  
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
18.08.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
318-093  
2066 in der Gemarkung: Niendorf

### Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten 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.

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

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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

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 § 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:  
Eibe StD 23/23 cm, (Nr.: 5)  
Eibe StD 23/20 cm (Nr.: 5)  
Scheinzypresse StD 21 cm (Nr.: 5)  
Scheinzypresse StD 26 cm (Nr.: 5)  
Zierstrauchflächen Nr.: 16; Nr.: 14; Nr.: 12  
Buchenhecke auf ca. 10m Länge im Vorgarten  
Thuja Hecke 2,5 m Länge

### **Begründung**

Die Fällungen erfolgen zur Räumung der Baufläche.

### **Nebenbestimmung**

Die Fällungen und Rodungen der Gehölze (auch hier vorhandene Obstbäume Nr. 8 und Nr. 9) sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar für die Gültigkeit der Baugenehmigung zulässig.

Eine Rodung in der Verbotszeit von 1. März bis 30. September ist mit diesem Bescheid nicht zulässig.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan                      Niendorf / Lokstedt / Schnelsen  
mit den Festsetzungen: W2o  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

2 / 13 a	Ba 05 Obergeschoss
2 / 14 a	BA 06 Staffelgeschoss
2 / 15 a	BA 07 Schnitt A-A
2 / 16 a	BA 08 Schnitt B-B
2 / 17 a	BA 09 Westansicht
2 / 18 a	BA 10 Südansicht
2 / 19 a	BA 11 Nordansicht
2 / 20 a	BA 12 Ostansicht
2 / 31 a	A-20c Gehölzbestandsplan
2 / 39 a	BA 02.1d Freiflächenplan
2 / 40 a	BA 02d Lageplan
2 / 41 a	BA 03d Tiefgarage
2 / 42 a	BA 04d Erdgeschoss

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

## **Beurteilung der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Daher wird das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll - und damit auch hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück - nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Vorhaben fügt sich in der beantragten Form in die Eigenart der Umgebung ein. Es liegt eine recht heterogene Bebauungsstruktur vor. Die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2093 wurde bei der Bewertung herangezogen. Eine strikt einheitliche Straßenflucht als faktische Baugrenze ist ebenfalls nicht erkennbar.

Es ist darüber hinaus nicht zu erwarten, dass das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen in den Bereich hereinträgt.

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

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. von den Anforderungen an Trennwände, wonach diese zwischen Garagen und anders genutzten Räumen § 27 Absatz 3 Satz 1 HBauO entsprechen müssen (§ 10 Abs. 1 HBauO).

Hier: für das Errichten von Fahrradstellplätzen und Flächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen innerhalb einer Mittelgarage ohne Trennwand nach § 10 Abs. 1 HBauO

### **Begründung**

Da die Fahrradabstellflächen und die Fläche für Kinderwagen und Mobilitätshilfen im Bereich der Tiefgarage unter 50 m<sup>2</sup> groß ist, wird die Abweichung in diesem Einzelfall unter den folgenden Bedingungen erteilt.

### **Bedingung**

- Die Abstellfläche ist baulich so von den notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen zu trennen, dass die notwendigen Stellplätze und Fahrgassen sowie die Rettungswege durch kippende, bzw. „wild“ abgestellte Fahrräder nicht beeinträchtigt, bzw. eingeschränkt werden. Rettungswege sind jederzeit frei zugänglich und unverschlossen zu halten. Die Abtrennung darf eine Sichtbeziehung zwischen Fahrradabstellfläche und notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss zwischen den Flächen der freie Luftstrom gewährleistet sein.
- Es müssen ausreichende, geeignete Abstellvorrichtungen vorgesehen werden, die das Fahrrad oberhalb des Schwerpunktes halten und so ein Kippen verhindern.
- Seitens des Eigentümers ist darauf zu achten, dass die Fahrradabstellflächen nicht als Lagerflächen missbraucht werden. Eine lagerähnliche Nutzung und damit die Einbringung von Brandlasten über den Nutzungszweck als Fahrradabstellflächen hinaus, ist zu unterbinden. In dieser Art abgestellte Gegenstände sind umgehend zu entfernen.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 3.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH