



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: N/WBZ/03314/2020  
Hamburg, den 19. Oktober 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
28.09.2020

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
406-041  
1437, 1090 in der Gemarkung: Groß Borstel

### Neubau eines Mehrfamilienhauses (Hochhaus) mit 44 WE und Tiefgarage mit 37 PKW-Stellplätzen

### 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 „Klotzenmoor“ durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t auf einer Überfahrt von max. 3,00 m Breite gemäß der diesem Bescheid beigefügten Erlaubnis.  
Siehe wegerechtliche Auflagen und Hinweise.

**Begründung**

Die Überfahrt dient der Erschließung der auf Privatgrund geplanten Stellplätze in der Tiefgarage.

**Nebenbestimmung**

Die obenstehende Erlaubnis wird unter der Bedingung erteilt, dass die im Bestand vorhandene Überfahrt weiter südlich auf Kosten des Antragstellers zurückgebaut wird. Die bestehende Erlaubnis für die genannte Überfahrt wird nach § 18 Abs. 2 HWG widerrufen.

Die Erlaubnis ist an die Gültigkeit des Baugenehmigungsbescheides gebunden.

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 baubedingte Fällen /Roden nachfolgend genannter Bäume / Hecken:

- 1 Birke (Baum-Nr. 28) mit einem Stammdurchmesser von ca. 42 cm,
- 1 doppelstämmige Stechpalme (Baum-Nr. ohne) mit Stammdurchmessern von ca. 20 und 15 cm,
- 57 m lange Rotbuchen-Hecke Nr. 26 an der Grundstücksgrenze Klotzenmoor 27, 29
- 5,5m lange Rotbuchen-Heckenblock vor dem Bestandsgebäude Nr. 27

**Begründung**

In Zusammenhang mit dem geplanten Neubau ist ein Erhalt der oben genannten Bäume und Hecken nicht möglich, daher sind die Fällungen zulässig. Zur Kompensation der Gehölzverluste ist die Pflanzung von 3 Ersatzbäumen und 62,5 m Hecke auf dem betroffenen Grundstück notwendig. Diese Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

**Nebenbestimmung**

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

3. Das PK 23 nimmt wie folgt Stellung:

Vorbehaltlich der Einhaltung der nachstehenden Bestimmungen kann dem Baugenehmigungsantrag grundsätzlich zugestimmt werden.

### **Nebenbestimmung**

Es gelten folgende Bedingungen:

1. Für das aus der Überfahrt ausfahrende Kfz sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,0m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (Hecken, Mauern...).
2. Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden.
3. Für die aus dem Fahrradweg ausfahrende Fahrräder sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (Hecken, Mauern...).
4. Laut dem Brandschutzkonzept sind keine Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Sollte die Besprechung mit der Feuerwehr doch Feuerwehraufstellflächen vorsehen, sind Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund NICHT genehmigungsfähig. Feuerwehrebewegungsflächen sind hiervon ausgenommen.
5. Vor Beginn der Bauarbeiten (eingeschlossen erforderliche Abbrucharbeiten) sind zeitgerecht die dafür erforderlichen Sicherungs-, Absperr- und Verkehrslenkungsmaßnahmen unter Vorlage eines Baustelleneinrichtungsplans sowie eines Konzeptes für die durch die Baumaßnahme bedingten Baustellenverkehre mit der örtliche zuständigen

Straßenverkehrsbehörde PK 23  
Troplowitzstr. 3  
22529 Hamburg  
Tel. 428 – 52323  
Email: pk23verkehr@polizei.hamburg.de

abzustimmen.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan	Groß Borstel 1 mit den Festsetzungen: WR II, Einzel- u Doppelhäuser, 2 WE, Baukörperausweisung, 15 m tief Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
Vorbescheid	Gz.: N/WBZ/01929/2019 vom 26.02.2020

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

5 / 1	Flurkartenauszug
5 / 3	Bestandsplan mit Höhen
5 / 10	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 11	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 12	Grundriss / 3. Obergeschoss
5 / 13	Grundriss / 4. Obergeschoss
5 / 14	Grundriss / 5. Obergeschoss
5 / 15	Grundriss / 6. Obergeschoss
5 / 16	Grundriss / 7. Obergeschoss
5 / 17	Grundriss / 8. Obergeschoss
5 / 21	Ansicht Nord
5 / 22	Ansicht Ost
5 / 23	Ansicht Süd
5 / 24	Ansicht West
5 / 46	BSK Grundriss / 2. Untergeschoss
5 / 47	BSK Grundriss / 1. Untergeschoss
5 / 48	BSK Grundriss / Erdgeschoss
5 / 49	BSK Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 50	BSK Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 51	BSK Grundriss / 3. Obergeschoss
5 / 52	BSK Grundriss / 4. Obergeschoss
5 / 53	BSK Grundriss / 5.+6. Obergeschoss
5 / 54	BSK Grundriss / 7. Obergeschoss
5 / 55	BSK Grundriss / 8. Obergeschoss
5 / 58	Baumgutachten
5 / 69	Grundriss, Schnitt Flucht TRH TG
5 / 70	Grundriss Fahrradgaragen
5 / 74	Grundriss 2. UG
5 / 75	Grundriss 1. UG
5 / 76	Grundriss EG
5 / 81	Querschnitt Tiefgarage
5 / 86	Gutachten
5 / 87	Baumgutachten
5 / 88	Grundriss / Dachaufsicht
5 / 89	Schnitt 1-1
5 / 90	Schnitt 2-2
5 / 92	Baumbestand Zustandsbeurteilung
5 / 93	Gutachten
5 / 95	Lageplan m. Außenanlagen
5 / 96	Baumbestandsplan m. Baumnummern

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

Das Brandschutzkonzept vom 25.09.2020 ist zu beachten, sofern im Genehmigungsbescheid und in den genehmigten Bauvorlagen keine höheren Anforderungen gestellt werden.

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

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden bereits im Vorbescheid nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Errichten des Wohngebäudes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO-Überbaubare Grundstücksfläche)
  - 4.2. für das Errichten der Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO-Überbaubare Grundstücksfläche)
  - 4.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 7 auf 9 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO-Zahl der Vollgeschosse)
  - 4.4. für das Abweichen von der Bestimmung nur Einzel- und Doppelhäusern zu errichten (§ 2 (2) des Gesetzes zum Bebauungsplan) (§ 9 BauGB-Weitere Festsetzungen n. BauGB)
  - 4.5. für das Überschreiten der zulässigen Anzahl der Wohnungen um 52 Wohnungen (§ 1 (3) BauNVO-Anzahl der Wohnungen)
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 5.1. Für den Verzicht auf die Öffnung zur Rauchableitung der Aufzugsfahrerschächte (§ 37 Abs. HBauO)

**Begründung**

Die Abweichung wird erteilt, da zur Rauchableitung eine Druckbelüftungsanlage vorgesehen ist und deshalb eine zusätzliche Öffnung nicht erforderlich ist. F04 hat der Abweichung ebenfalls zugestimmt.

- 5.2. für das Überschreiten der Rettungsweglänge von 30 m um 3 m auf 33 m (§ 15 Abs. 2 GarVO)

**Begründung**

Die Abweichung wird erteilt, weil der Vorraum des Treppenhauses als sicherer Bereich bereits nach 29 m erreicht wird. F04 hat der Abweichung ebenfalls zugestimmt.

**Nicht erforderliche Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen sind nicht erforderlich
- 6.1. für das Abweichen von der Forderung eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> je Wohnung und insgesamt 88 m<sup>2</sup> für Kinderwagen und Mobilitätshilfen zu errichten (§ 45 Abs. 2 HBauO)

## **Begründung**

Die Abweichung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der letzten Änderung der Bauordnung ist die Forderung von 2m<sup>2</sup> je Wohnung entfallen. Der Antragsteller plant zudem ausreichende Flächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen im Kellergeschoss herzustellen.

## **Auflösende Bedingung**

7. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 7.1. die Grundstücke (Flurstücke 1090 und 1437) nicht, entsprechend der Eidesstattlichen Versicherung Nr. 3919, vor Baubeginn zu einem Grundstück grundbuchlich vereinigt werden. Der entsprechende Nachweis ist dem Fachamt Bauprüfung vor Baubeginn vorzulegen.

## **Aufschiebende Bedingung**

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

- 8.1. bis Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Abrissarbeiten, Erdarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und tagesaktuell der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

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. Standssicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

9.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

9.4. Starkstromanlage

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

9.5. Lüftungsanlage

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

9.6. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 9 Vollgeschosse

Transparenz in HH