



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung - Postfach 10 22 20
- 20015 Hamburg



Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de



GZ.: M-BP-325-2025

Hamburg, 5. August 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	27.02.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	 in der Gemarkung: Veddel

Errichtung Wohnbebauung, hier Haus 1 von 7 Häusern mit 37 Wohneinheiten (WE)

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.



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

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:

Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird erteilt:

1. Genehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung wird einer Fällung der:
 - Baum-Nr. 63 Spitz-Ahorn (untermäßig Wildwuchs, Grundstücksgrenze) genehmigt.
 - Baum-Nr. 14 Zitter-Pappel genehmigt.
2. Des Weiteren wird eine Wurzelsondierung zur Einschätzung der Eingriffe durch die Bautätigkeiten an den:
 - Baum-Nr. 1 und 2 gemäß eingereichten Baumbestandsplan genehmigt.
3. Auf Grundlage der Erkenntnisse zum Ausmaß der Eingriffe wird von der zuständigen Dienststelle unter Umständen kurzfristig eine gesonderte Ausnahmegenehmigung gemäß der Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) zur Fällung der Bäume mit der Nr. 1 und 2 erlassen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Veddel
mit den Festsetzungen:	W; 3; g BPVO

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0062** aktualisierte Flurkarte [UFF_4_H1-7_Flurkarte_20250326_V001.pdf]
- **0212** Grundrisse: H1_4OG_Grundriss_20260127_V002
[UFF_4_H1_4OG_Grundriss_20260127_V002.pdf]
- **0213** Grundrisse: H1_5OG_Grundriss_202601
[UFF_4_H1_5OG_Grundriss_20260127_V002.pdf]
- **0215** Schnitte: H1_SN_Schnitte_20260127_V004
[UFF_4_H1_SN_Schnitte_20260127_V004.pdf]
- **0220** Grundrisse: H1_UG_Grundriss_20260127_V001
[UFF_4_H1_UG_Grundriss_20260127_V001.pdf]
- **0222** Grundrisse: H1_1OG_Grundriss_20260127_V002
[UFF_4_H1_1OG_Grundriss_20260127_V002.pdf]

- **0223** Grundrisse: H1_2OG_Grundriss_20260127_V002
[UFF_4_H1_2OG_Grundriss_20260127_V002.pdf]
- **0224** Grundrisse: H1_3OG_Grundriss_20260127_V002
[UFF_4_H1_3OG_Grundriss_20260127_V002.pdf]
- **0227** Ansichten: H1_AN_Ansichten_20260127_V003
[UFF_4_H1_AN_Ansichten_20260127_V003.pdf]
- **0291** Ansichten: H1 Ansichten [UFF_4_H1_AN_Ansichten_20260618_V004.pdf]
- **0299** Flurkarten / Lagepläne: Lageplan H1
[UFF_4_H1_LP_Lageplan_20260629_V006.pdf]
- **0300** Grundrisse: Dachaufsicht H1 [UFF_4_H1_DA_Dachaufsicht_20260629_V007.pdf]
- **0301** Weitere Bauvorlagen / Anschreiben: Lageplan Aussenanlagen gesamt H1-7
[UFF_LP4_Lageplan_Aussenanlagen_gesamt_20260629_V007.pdf]
- **0302** Weitere Bauvorlagen / Anschreiben: Lageplan Aussenanlagen Spielflächen gesamt H1-7
[UFF_LP4_Lageplan_Aussenanlagen_Spielflaechen_gesamt_20260629_V006.pdf]
- **0303** Weitere Bauvorlagen / Anschreiben: Lageplan Aussenanlage H1
[UFF_LP4_Lageplan_Aussenanlagen_Haus_1_20260629_V006.pdf]
- **0314** Flurkarten / Lagepläne: Lageplan Übersicht H1-7
[UFF_4_H1_7_Lageplan_Uebersicht_20260629_V005.pdf]
- **0317** Grundrisse: H1 EG [UFF_4_H1_EG_Grundriss_20260629_V005.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

4. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2, ggf. Absatz 3 BauGB

- 4.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 Vollgeschossen um 3 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse.

Bedingung

- a) Ein Staffelgeschoss über dem sechsgeschossigen Baukörper darf nicht hergestellt werden.
- b) Die Fassaden der Neubauten sind in Vollsteinklinker straßenseitig herzustellen.
- c) Farbigkeit und Materialität jeglicher Fassadenelemente ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Beteiligung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung und des Oberbaudirektors vor Ort zu bemustern.
- d) Technische Aufbauten im Dachbereich sind so niedrig wie möglich, maximal jedoch 1,50 m über Dachhaut, auszuführen, so weit wie möglich, mindestens jedoch 1,50 m, von der Attika zurückzusetzen und möglichst kompakt auf der Dachfläche anzuordnen. Sie sind in einer auf die Gesamtgestaltung des Entwurfs abgestimmten Weise einzuhausen.

- 4.2 für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 um 1,4/10 auf 6,4/10, also GRZ1: 0,64. Der Anteil der versiegelten Fläche nach § 19 BauNVO beträgt 0,76, also GRZ2: 0,76.

Bedingung

- a) Das Dach ist mit einer mindestens 12 cm durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen.
- b) Die versiegelten Flächen sind vegetationsfähig, wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Eine weitere Versiegelung bzw. Überschreitung der GRZ darf nicht erfolgen.
- c) Die Freiflächen sind hochwertig und attraktiv herzustellen. Hierfür sind folgende Punkte zu berücksichtigen:
Im Freiflächenplan sind attraktive Spielflächen mit einem breiten Spektrum von Spielgeräten (Drehen, Klettern, Schaukel, Rutschen, Wippen, Hüpfen, Sandspiel, Ballspiel) nachzuweisen; auch (Fitness-) Geräte für Jugendliche und Erwachsene sollten berücksichtigt werden. Des Weiteren sind möglichst auch Bereiche vorzusehen, die nach schweren Starkregenereignissen kontrolliert überflutet werden können.

5. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 5.1 für die Abstandsflächen des südlichen Balkons, der die Straßenmitte um 0,10 - 0,13 m auf einer Länge von 3,40 m überschreitet (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.2 für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m für die Balkone an den Grundstücksgrenzen, östlich und westlich (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Nachbarzustimmungen für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche.

Aufschiebende Bedingungen

- 6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, nachdem
 - 6.1 der Gehölzwert der Baum-Nr. 14 nach dem Sachwertverfahren gemäß der Methode Koch durch einen anerkannten Sachverständigen ermittelt wurde.
 - 6.2 eine Kostenübernahmeerklärung zum Gehölzwert der Baum-Nr. 14 dem Sachgebiet Öffentliche Bäume übermittelt wurde.
 - 6.3 der festgesetzte Gehölzwert mittels Kostenfestsetzungsbescheids dem Konto des Bezirksamts Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Sachgebiet Öffentliche Bäume, gutgeschrieben wurde.
 - 6.4 der Nachweis durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten über die Nichtbetroffenheit wild lebender Tiere außerhalb der sogenannten Fällzeit erbracht ist (max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten), darf die Maßnahme aus schwerwiegenden Gründen erfolgen. Da auf dem Grundstück von einer artenschutzrechtlichen Relevanz

auszugehen ist, ist insbesondere darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

- 6.5 Mit der Inanspruchnahme des öffentlichen Weges durch Bauteile darf erst begonnen werden, wenn der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung über die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch Be- und Überbauung im Bereich der jeweiligen Straße geschlossen ist.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1 Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.2 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.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

▪ Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	5 Vollgeschoss(e)