



Freie und Hansestadt Hamburg

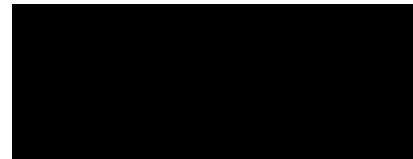
Bezirksamt Hamburg-Mitte

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-738-2025

Hamburg, 13. August 2026

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Eingang 22.04.2025
Grundstück
Belegenheit
Baublücke
Flurstück in der Gemarkung: Horn Geest

**Kernsanierung mit Entfall von 20 WE und Dachgeschossausbau mit 27 WE
(Gesamtanzahl 141 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.

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.



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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschluss:

E0102-HSEKANAL-91458832 Regenwasser DN250 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 24024_4_SA_LA_0_--_ - vom 17.12.2025 erteilt.

2. Genehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für das Fällen folgender Bäume auf dem Flurstück [REDACTED]

- Baum 67023-4, Mehlebeere Sorbus intermedia, Höhe = 14m, KronenØ = 13 m, Stammumfang = 184cm,

- Baum 67023-5, Mehlebeere Sorbus intermedia, Höhe = 14m, KronenØ = 13m, Stammumfang = 198cm,

- Baum 67022-7, Linde Tilia x europaea, Höhe = 18m, KronenØ = 11 m, Stammumfang = 152cm,

- Baum 67025-10, Birke Betula pendula, Höhe = 22m, KronenØ = 16 m, Stammumfang = 184cm,

- Baum 67025-11 Mehlebeere Sorbus intermedia, Höhe = 16m, KronenØ = 11 m, Stammumfang = 220cm,

3. - Baum 67025-12 Mehlebeere Sorbus intermedia, Höhe = 16m, KronenØ = 10 m, Stammumfang = 157cm,

- Baum 18 Laubbaum – k.A. zur Baumart, Höhe = k.A., KronenØ = 6,9 m, Stammumfang = 94cm

4. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der [REDACTED] zur Nutzung als Feuerwehrzufahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 6,58 m im Gehwegbereich genehmigt.

Nebenbestimmung

Die Herstellung der Überfahrt erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) sowie der Vorschriften der aufgrund des HWG erlassenen Rechtsvorschriften (z.B. ReStra, ZTV/St-Hmb.09).

Bedingungen zur Durchführung und bautechnische Auflagen zur Bauausführung sind mit dem Straßenbaurevier des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (siehe Hinweise) abgestimmt und die Zustimmung zur durchführenden Straßenbaufachfirma nach Liste F / FN der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende liegt vor.

Die Herstellung der Überfahrt erfolgt zu Lasten des Antragstellers.

Der Anschluss des Grundstücks an den öffentlichen Grund ist so gestaltet, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Wege abgeleitet wird (§ 23 Abs.3 HWG).

Für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen mit Baustellenfahrzeugen (Baustellenüberfahrt) ist gesondert ein Antrag auf Baustellenüberfahrt nach §19 HWG zu stellen.

Erforderliche weitere Aufgraberlaubnisse nach HWG, sowie Nachweise über Abstimmung mit Leitungsträgern, Auflagen zum Baumschutz, sowie die Straßenverkehrsbehördliche Anordnung sind der Wegeaufsicht – hier vertreten durch das vorgenannte Straßenbaurevier - vor Baubeginn vorzulegen.

Zur Kenntlichmachung der Feuerwehrezufahrt muss an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund das Schild „Feuerwehrezufahrt“ gem. DIN 4066, Teil 2 aufgestellt werden

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- 5. Die naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt für das Durchführen der Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG).**

Bedingung

Die Arbeiten dürfen erst durchgeführt werden, wenn eine Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal (z.B. Dipl. -Biologin) ergeben hat, dass durch das Fällen/Roden der Bäume, Gehölze und Hecken keine wildlebenden Tiere der besonders oder der streng geschützten Arten wie z.B. den europäischen Vogelarten, der 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 Prüfung ist im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme durchzuführen (max. 2 Tage vor Beginn der Arbeiten). Die zuständige Dienststelle ist über die durchgeführte Begutachtung und

das Ergebnis vor Beginn der Schnittmaßnahmen in Kenntnis zu setzen (§ 36 HmbVwVfG). Sollte die Prüfung ergeben, dass bei der Maßnahme belegte Vogelnester / geschützte Arten betroffen sind, muss bis zum Ende der Brutzeit gewartet bzw. mit dem Fachamt eine Alternative abgestimmt werden. Für Ausnahmegenehmigungen in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft zuständig.

- 6. Folgende planungsrechtlichen Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt**

- 6.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss im Bereich der Eckbebauung [REDACTED]
- 6.2 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse im Bereich der Bebauung [REDACTED]

- 7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen**

- 7.1 für die Unterschreitung der Mindestfläche der Abstellräume für 24 WE von 6 m² um bis zu 0,9 m² (§ 45 Abs. 2 HBauO)
- 7.2 für den den Verzicht auf die Herstellung des 2. Rettungsweges in Haus D

Bedingungen

Die Wassernebellöschanlage sowie die Brandwarnanlage sind vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu prüfen.

Darüber hinaus sind die im Brandschutzkonzept genannten Kompensation und Ertüchtigungsmaßnahmen einzuhalten.

Aufschiebende Bedingung

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

8.1 die Grundstücke [REDACTED] vereint sind oder eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist

9.1 Standsicherheit

9.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

9.3 Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Horn 1955
mit den Festsetzungen: W4g
 Städtebauliche Erhaltungsverordnung Horn

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

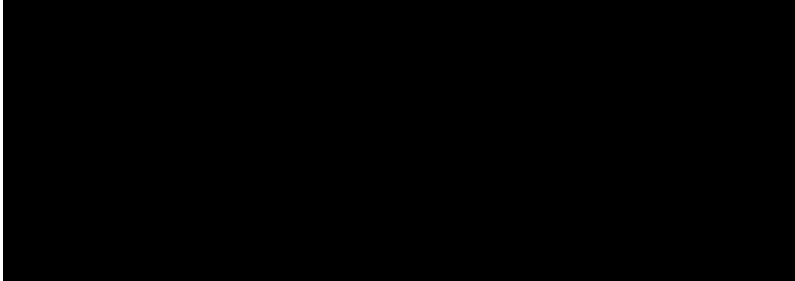
- 0030 BS_EG_HAU00A_20250331_V000 [BS_EG_HAU00A_20250331_V000.pdf]
- 0031 BS_EG_HAU00B_20250331_V000 [BS_EG_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0032 BS_EG_HAU00C_20250331_V000 [BS_EG_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0033 BS_EG_HAU00D_20250331_V000 [BS_EG_HAU00D_20250331_V000.pdf]
- 0034 BS_Konzept_20250404_V000 [BS_Konzept_20250404_V000.pdf]
- 0035 BS_OG1_HAU00A_20250331_V000 [BS_OG1_HAU00A_20250331_V000.pdf]
- 0036 BS_OG1_HAU00B_20250331_V000 [BS_OG1_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0037 BS_OG1_HAU00C_20250331_V000 [BS_OG1_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0038 BS_OG1_HAU00D_20250331_V000 [BS_OG1_HAU00D_20250331_V000.pdf]
- 0039 BS_OG2_HAU00A_20250331_V000 [BS_OG2_HAU00A_20250331_V000.pdf]
- 0040 BS_OG2_HAU00B_20250331_V000 [BS_OG2_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0041 BS_OG2_HAU00C_20250331_V000 [BS_OG2_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0042 BS_OG2_HAU00D_20250331_V000 [BS_OG2_HAU00D_20250331_V000.pdf]
- 0044 BS_OG3_HAU00B_20250331_V000 [BS_OG3_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0045 BS_OG3_HAU00C_20250331_V000 [BS_OG3_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0046 BS_OG3_HAU00D_20250331_V000 [BS_OG3_HAU00D_20250331_V000.pdf]
- 0048 BS_OG4_HAU00B_20250331_V000 [BS_OG4_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0049 BS_OG4_HAU00C_20250331_V000 [BS_OG4_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0050 BS_OG4_HAU00D_20250331_V000 [BS_OG4_HAU00D_20250331_V000.pdf]
- 0052 BS_UG_HAU00A_20250331_V000 [BS_UG_HAU00A_20250331_V000.pdf]
- 0053 BS_UG_HAU00B_20250331_V000 [BS_UG_HAU00B_20250331_V000.pdf]
- 0054 BS_UG_HAU00C_20250331_V000 [BS_UG_HAU00C_20250331_V000.pdf]
- 0110 UG_Grundriss_HAU00A_20250404_V000 [UG_Grundriss_HAU00A_20250404_V000.pdf]
- 0111 UG_Grundriss_HAU00B_20250404_V000 [UG_Grundriss_HAU00B_20250404_V000.pdf]
- 0112 UG_Grundriss_HAU00C_20250404_V000 [UG_Grundriss_HAU00C_20250404_V000.pdf]
- 0197 DA_Grundriss_HAU00A_20251125_V001 [DA_Grundriss_HAU00A_20251125_V001.pdf]
- 0198 DA_Grundriss_HAU00B_20251125_V001 [DA_Grundriss_HAU00B_20251125_V001.pdf]
- 0199 DA_Grundriss_HAU00C_20251125_V001 [DA_Grundriss_HAU00C_20251125_V001.pdf]
- 0200 DA_Grundriss_HAU00D_20251125_V001 [DA_Grundriss_HAU00D_20251125_V001.pdf]
- 0203 1-1_Schnitt_HAU00A_20251125_V002 [1-1_Schnitt_HAU00A_20251125_V002.pdf]
- 0204 2-2_Schnitt_HAU00A_20251125_V002 [2-2_Schnitt_HAU00A_20251125_V002.pdf]
- 0259 Grundrisse: OG1_Grundriss_HAU00A_20260306_V001
 [OG1_Grundriss_HAU00A_20260306_V001.pdf]
- 0260 Grundrisse: OG1_Grundriss_HAU00B_20260306_V002
 [OG1_Grundriss_HAU00B_20260306_V002.pdf]
- 0261 Grundrisse: OG1_Grundriss_HAU00C_20260306_V001
 [OG1_Grundriss_HAU00C_20260306_V001.pdf]
- 0263 Grundrisse: OG2_Grundriss_HAU00A_20260306_V001
 [OG2_Grundriss_HAU00A_20260306_V001.pdf]
- 0264 Grundrisse: OG2_Grundriss_HAU00B_20260306_V002
 [OG2_Grundriss_HAU00B_20260306_V002.pdf]
- 0265 Grundrisse: OG2_Grundriss_HAU00C_20260306_V001
 [OG2_Grundriss_HAU00C_20260306_V001.pdf]
- 0268 Grundrisse: OG3_Grundriss_HAU00B_20260306_V002
 [OG3_Grundriss_HAU00B_20260306_V002.pdf]
- 0269 Grundrisse: OG3_Grundriss_HAU00C_20260306_V001
 [OG3_Grundriss_HAU00C_20260306_V001.pdf]

- 0272 Grundrisse: OG4_Grundriss_HAU00B_20260306_V002
[OG4_Grundriss_HAU00B_20260306_V002.pdf]
- 0273 Grundrisse: OG4_Grundriss_HAU00C_20260306_V001
[OG4_Grundriss_HAU00C_20260306_V001.pdf]
- 0317 Ansichten: Hof_Ansicht_HAU00C_20260402_V002 [Hof_Ansicht_HAU00C_20260402_V002.pdf]
- 0318 Ansichten: Hof_Ansicht_HAU00D_20260402_V002 [Hof_Ansicht_HAU00D_20260402_V002.pdf]
- 0319 Ansichten: Strasse_Ansicht_HAU00A_20260402_V002
[Strasse_Ansicht_HAU00A_20260402_V002.pdf]
- 0323 Ansichten: Strasse_Ansicht_HAU00C_20260402_V002
[Strasse_Ansicht_HAU00C_20260402_V002.pdf]
- 0378 Flurkarten / Lagepläne: Dachaufsicht_Lageplan_20260622_V001
[Dachaufsicht_Lageplan_20260622_V001.pdf]
- 0380 Grundrisse: EG_Grundriss_HAU00A_20260622_V003
[EG_Grundriss_HAU00A_20260622_V003.pdf]
- 0381 Grundrisse: EG_Grundriss_HAU00B_20260622_V004
[EG_Grundriss_HAU00B_20260622_V004.pdf]
- 0382 Grundrisse: EG_Grundriss_HAU00C_20260622_V003
[EG_Grundriss_HAU00C_20260622_V003.pdf]
- 0383 Grundrisse: EG_Grundriss_HAU00D_20260622_V003
[EG_Grundriss_HAU00D_20260622_V003.pdf]
- 0384 Grundrisse: OG1_Grundriss_HAU00D_20260622_V002
[OG1_Grundriss_HAU00D_20260622_V002.pdf]
- 0385 Grundrisse: OG2_Grundriss_HAU00D_20260622_V002
[OG2_Grundriss_HAU00D_20260622_V002.pdf]
- 0386 Grundrisse: OG3_Grundriss_HAU00A_20260622_V002
[OG3_Grundriss_HAU00A_20260622_V002.pdf]
- 0387 Grundrisse: OG3_Grundriss_HAU00D_20260622_V003
[OG3_Grundriss_HAU00D_20260622_V003.pdf]
- 0388 Grundrisse: OG4_Grundriss_HAU00A_20260622_V002
[OG4_Grundriss_HAU00A_20260622_V002.pdf]
- 0389 Grundrisse: OG4_Grundriss_HAU00D_20260622_V002
[OG4_Grundriss_HAU00D_20260622_V002.pdf]
- 0390 Grundrisse: OG5_Grundriss_HAU00A_20260622_V002
[OG5_Grundriss_HAU00A_20260622_V002.pdf]
- 0391 Grundrisse: UG_Grundriss_HAU00D_20260622_V001
[UG_Grundriss_HAU00D_20260622_V001.pdf]
- 0398 Ansichten: Hof_Ansicht_HAU00A_20260622_V002 [Hof_Ansicht_HAU00A_20260622_V002.pdf]
- 0399 Ansichten: Hof_Ansicht_HAU00B_20260622_V002 [Hof_Ansicht_HAU00B_20260622_V002.pdf]
- 0400 Ansichten: Strasse_Ansicht_HAU00B_20260622_V002
[Strasse_Ansicht_HAU00B_20260622_V002.pdf]
- 0401 Ansichten: Strasse_Ansicht_HAU00D_20260622_V002
[Strasse_Ansicht_HAU00D_20260622_V002.pdf]
- 0410 Flurkarten / Lagepläne: Baurechtliche_Belange_Lageplan_20260708_V003
[Baurechtliche_Belange_Lageplan_20260708_V003.pdf]
- 0411 Flurkarten / Lagepläne: Freiflächengestaltungsplan_Lageplan_20260708_V003
[Freiflächengestaltungsplan_Lageplan_20260708_V003.pdf]
- 0417 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten Index 01 [G24_1217_F_01_02_Index_01.pdf]
- 0418 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten FWF [24_1217_001_02_FWF_dyn.pdf]
- 0419 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten UG Haus D [24_1217_D01_01_UG_Haus_D.pdf]
- 0420 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten 3. OG Haus A
[24_1217_A05_01_OG3_Haus_A.pdf]
- 0421 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten 4. OG Haus A
[24_1217_A06_01_OG4_Haus_A.pdf]
- 0422 Brandschutznachweise: Brandschutzgutachten 5. OG Haus A
[24_1217_A07_01_OG5_Haus_A.pdf]

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



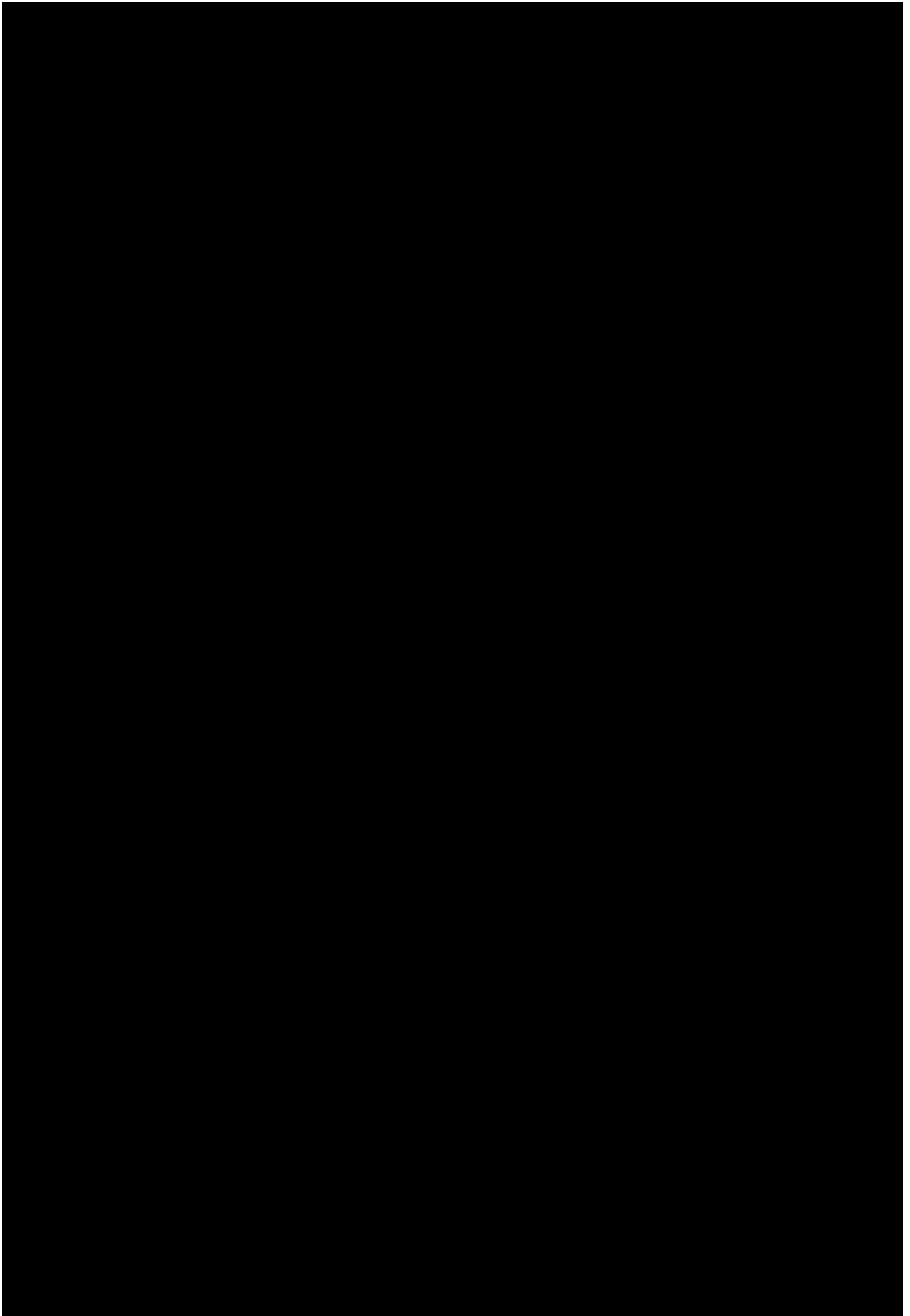
Gebühr

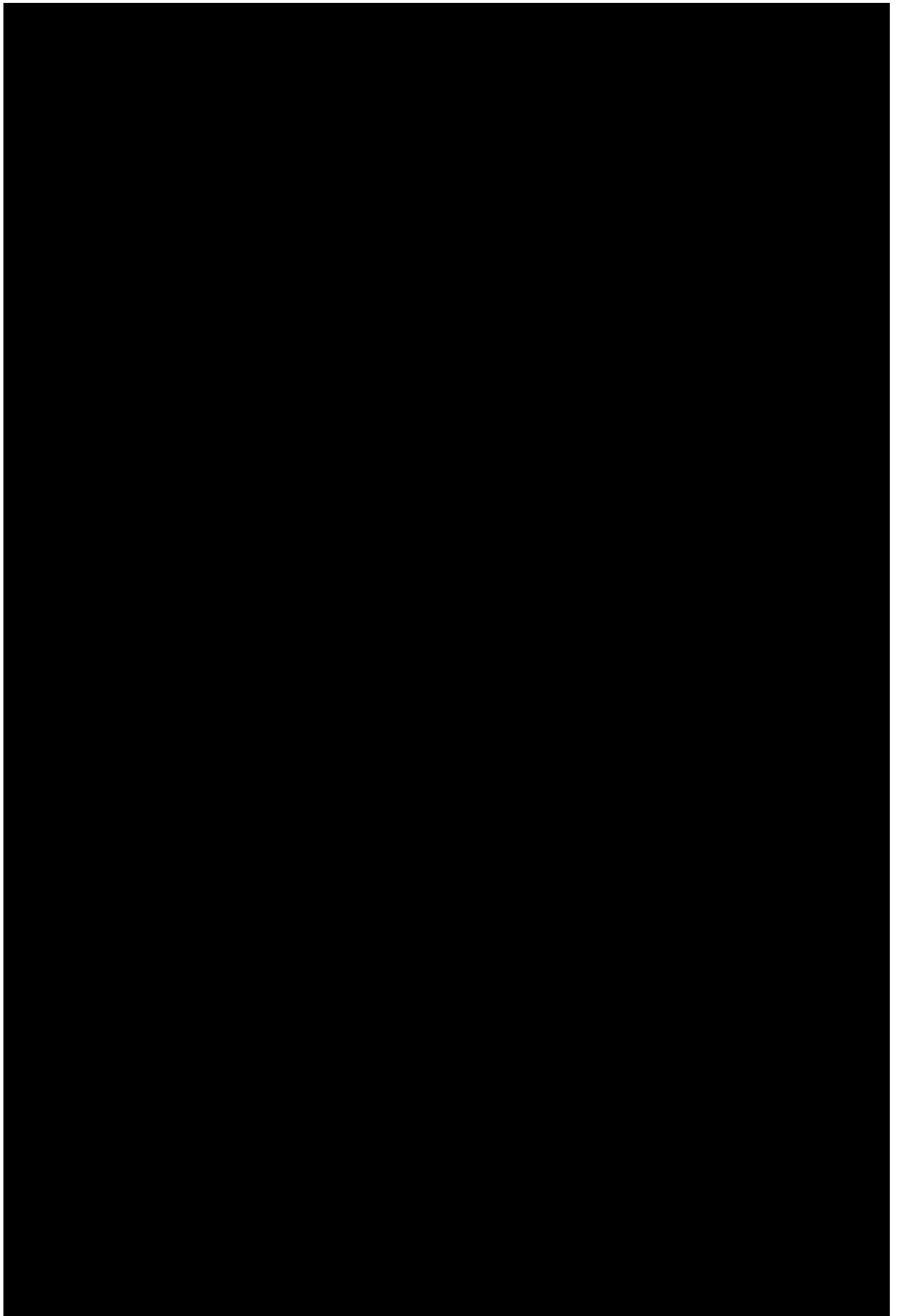
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

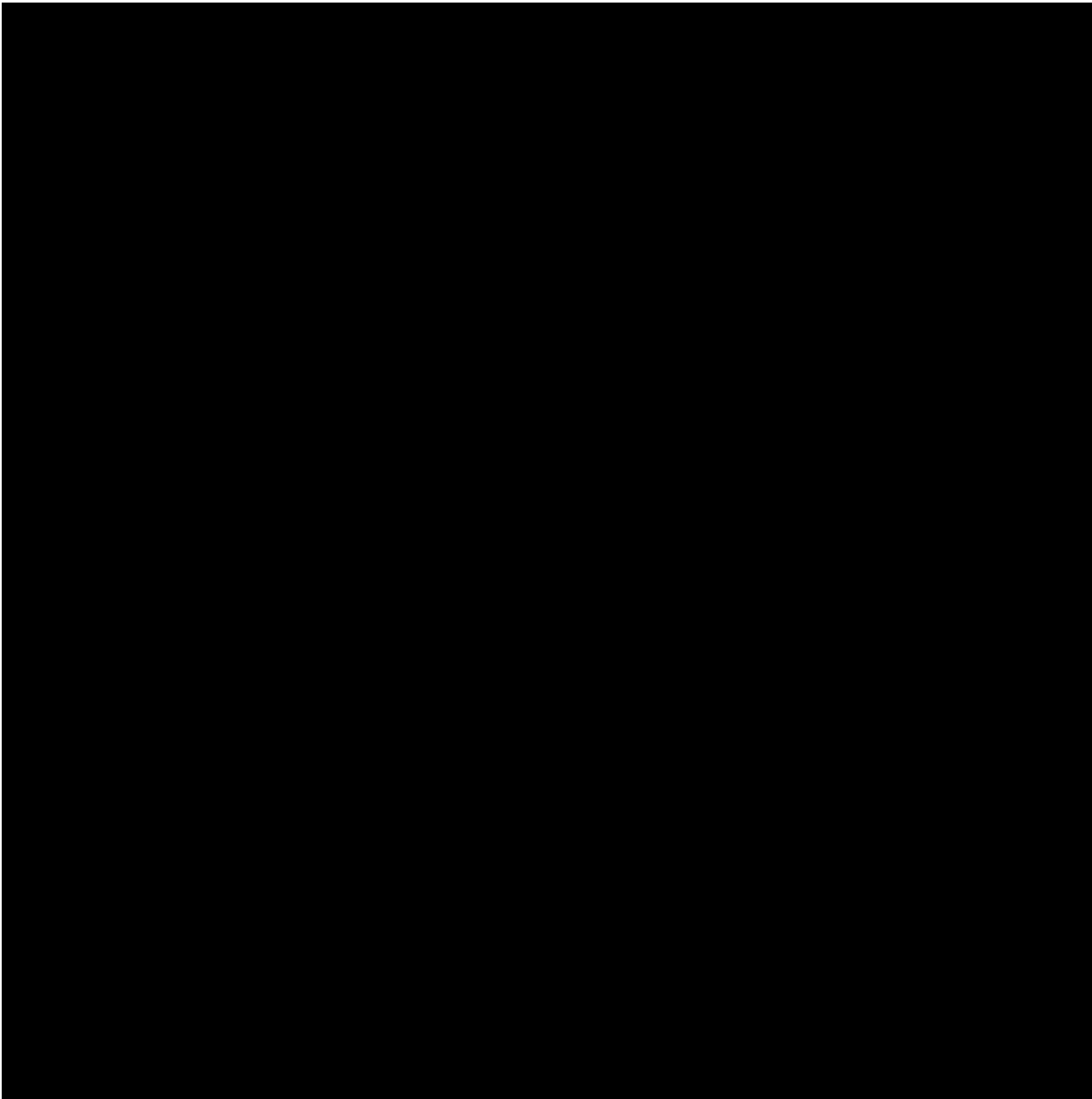
Weitere Anlagen

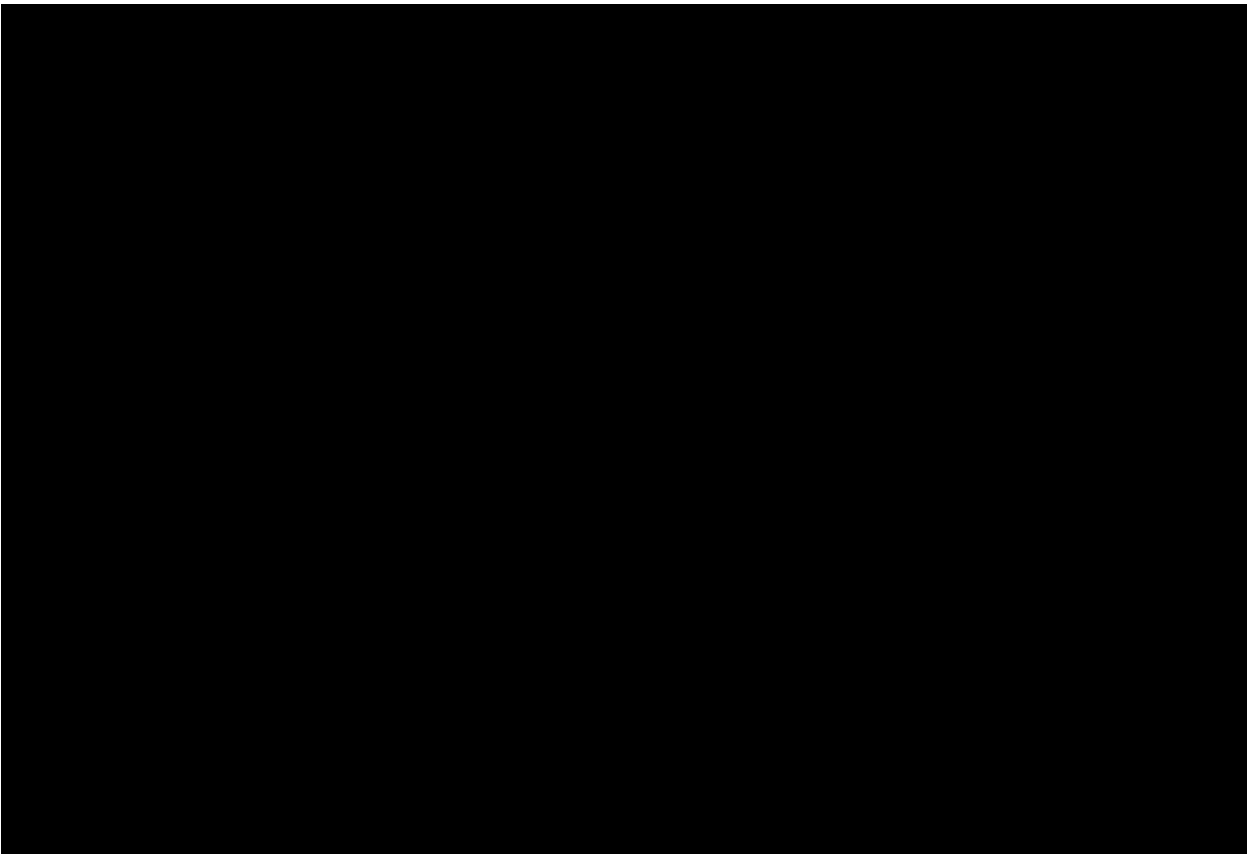
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

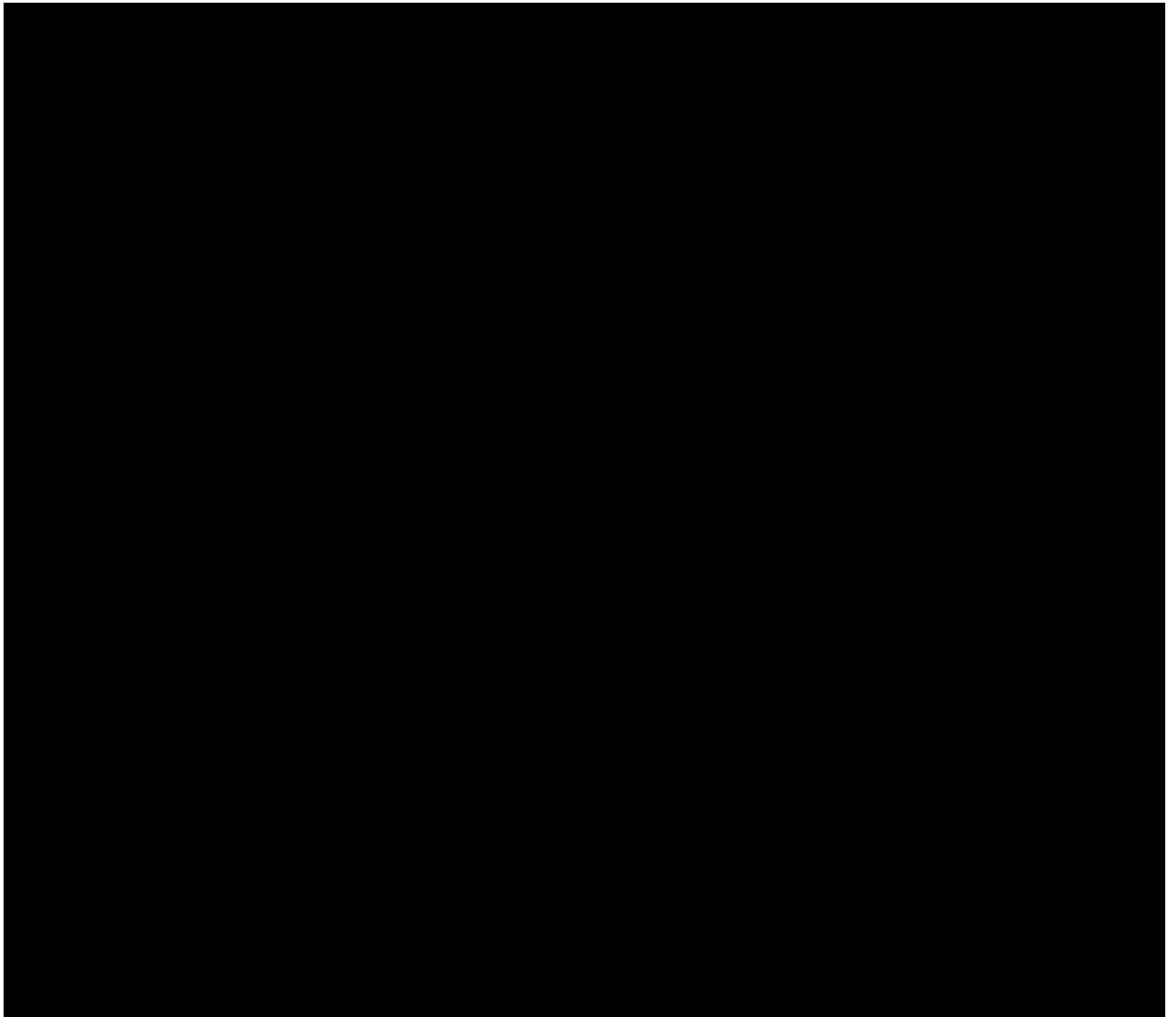




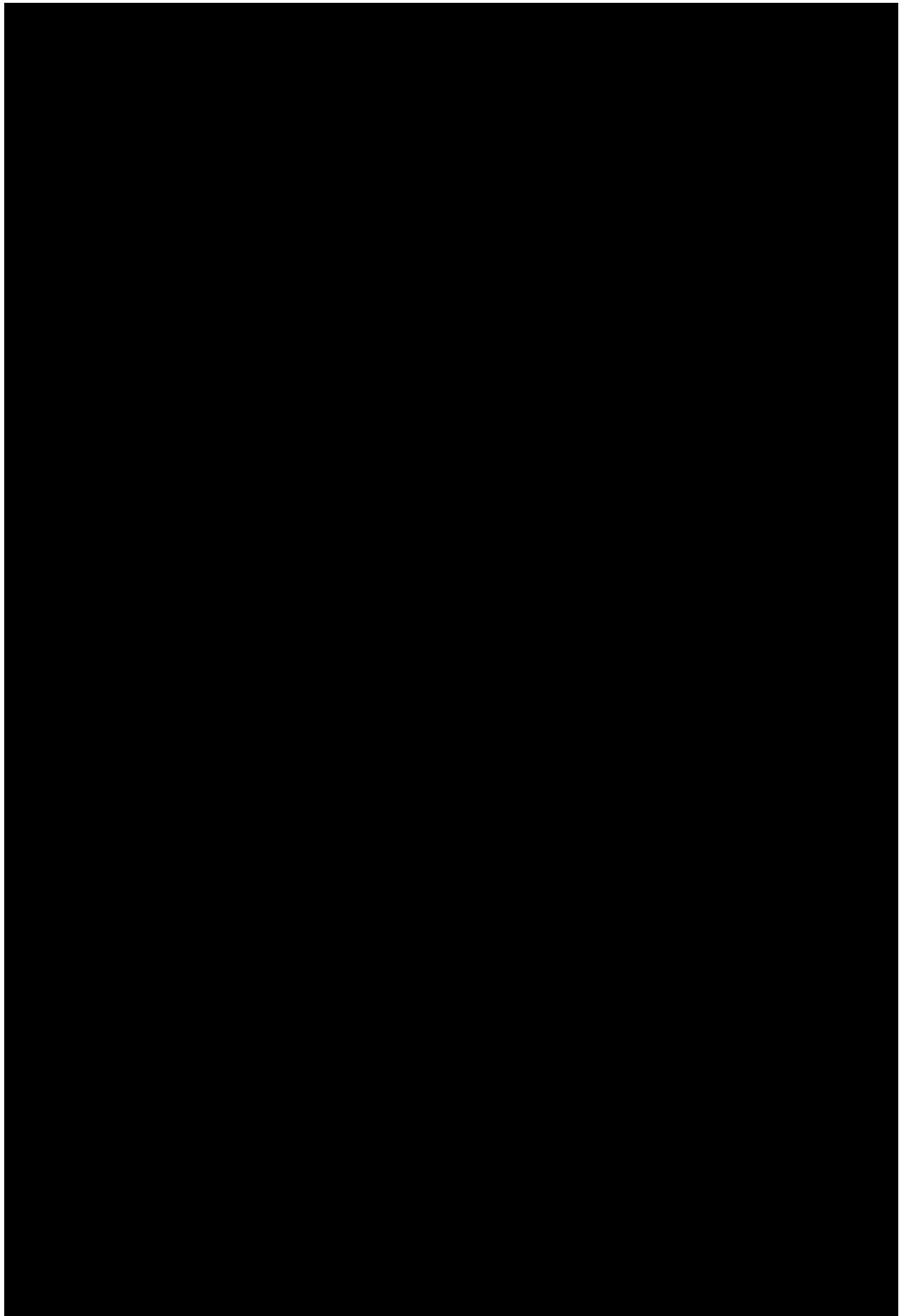




Anlage zum Bescheid

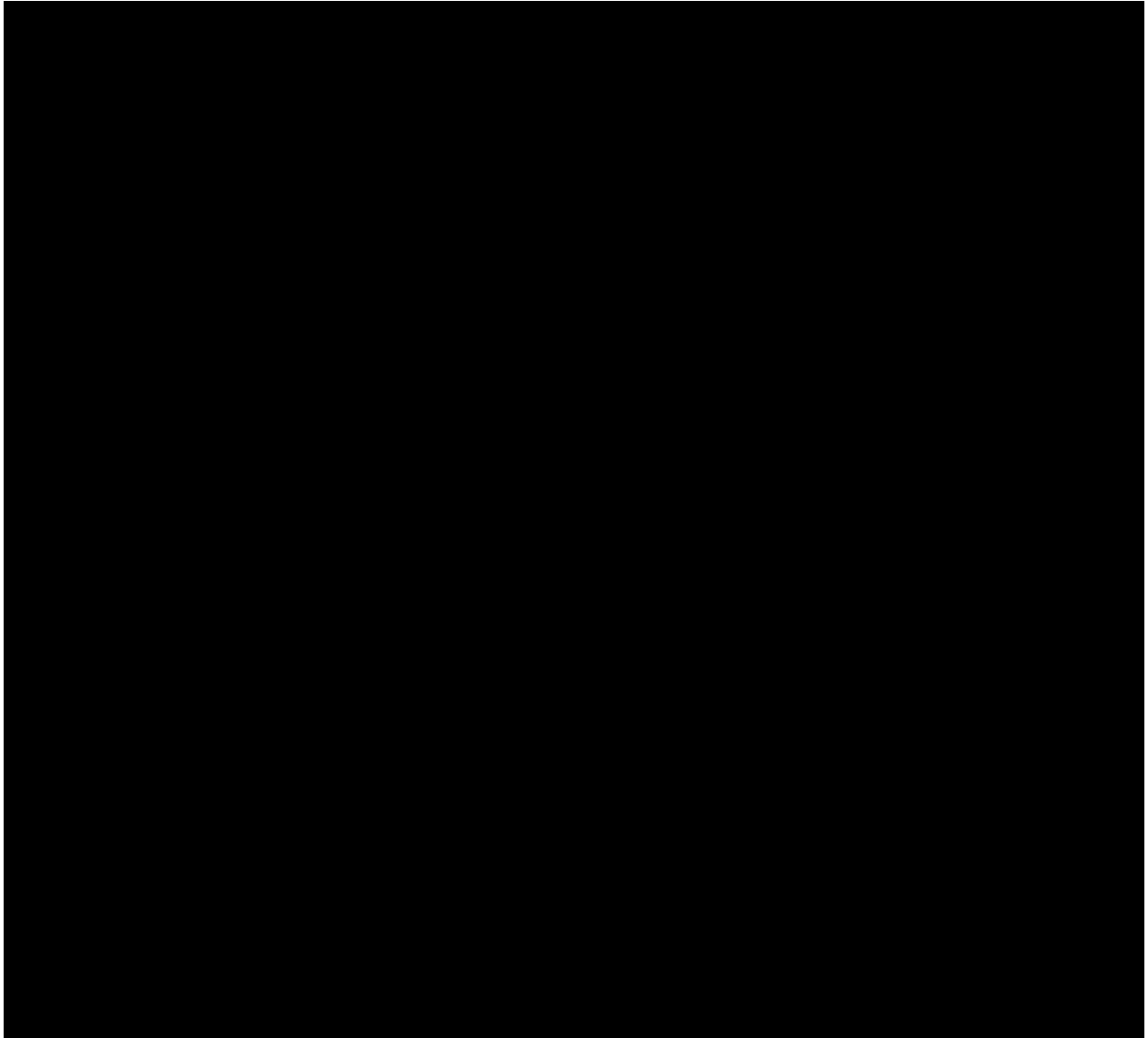


Anlage zum Bescheid

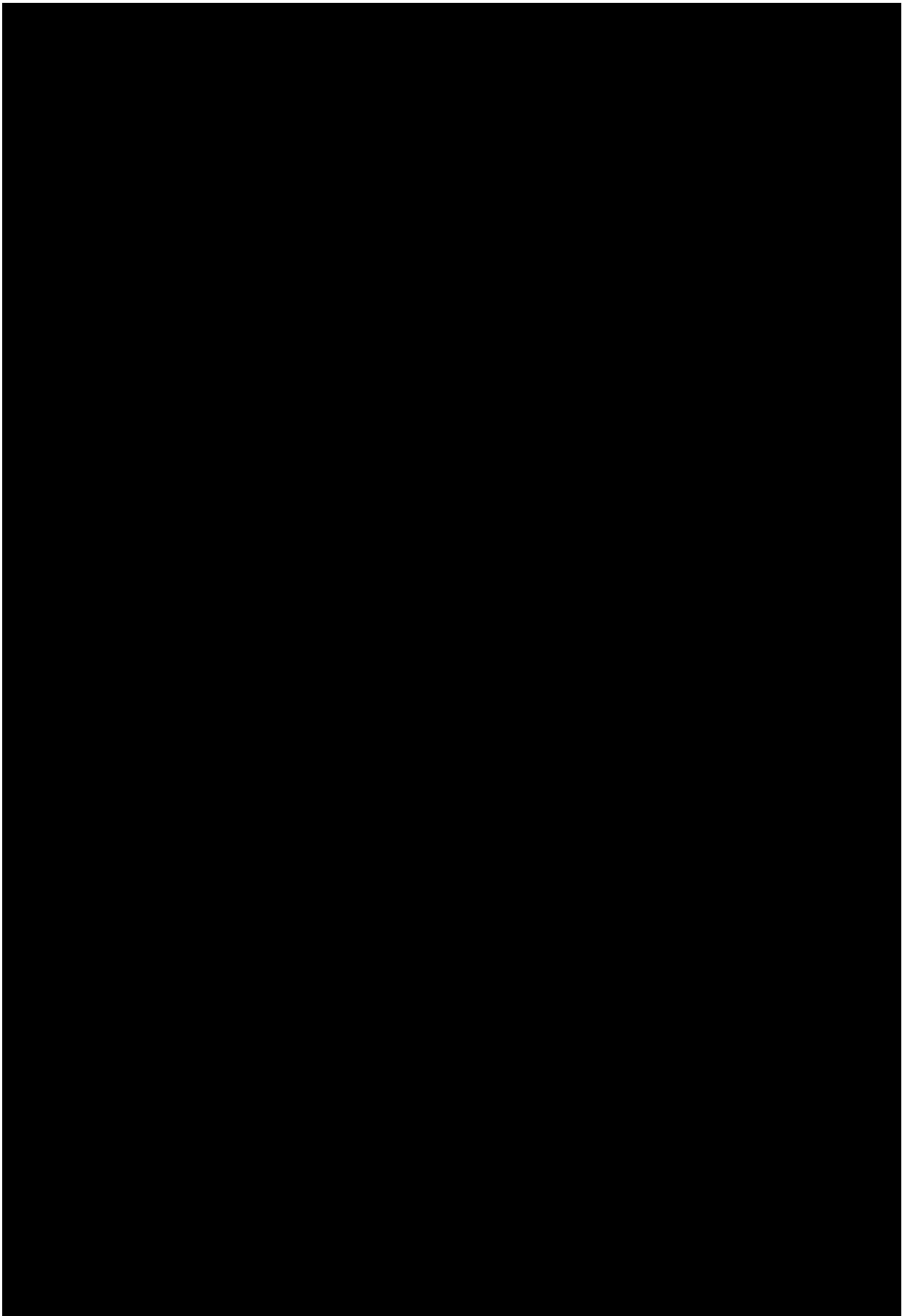




Anlage zum Bescheid

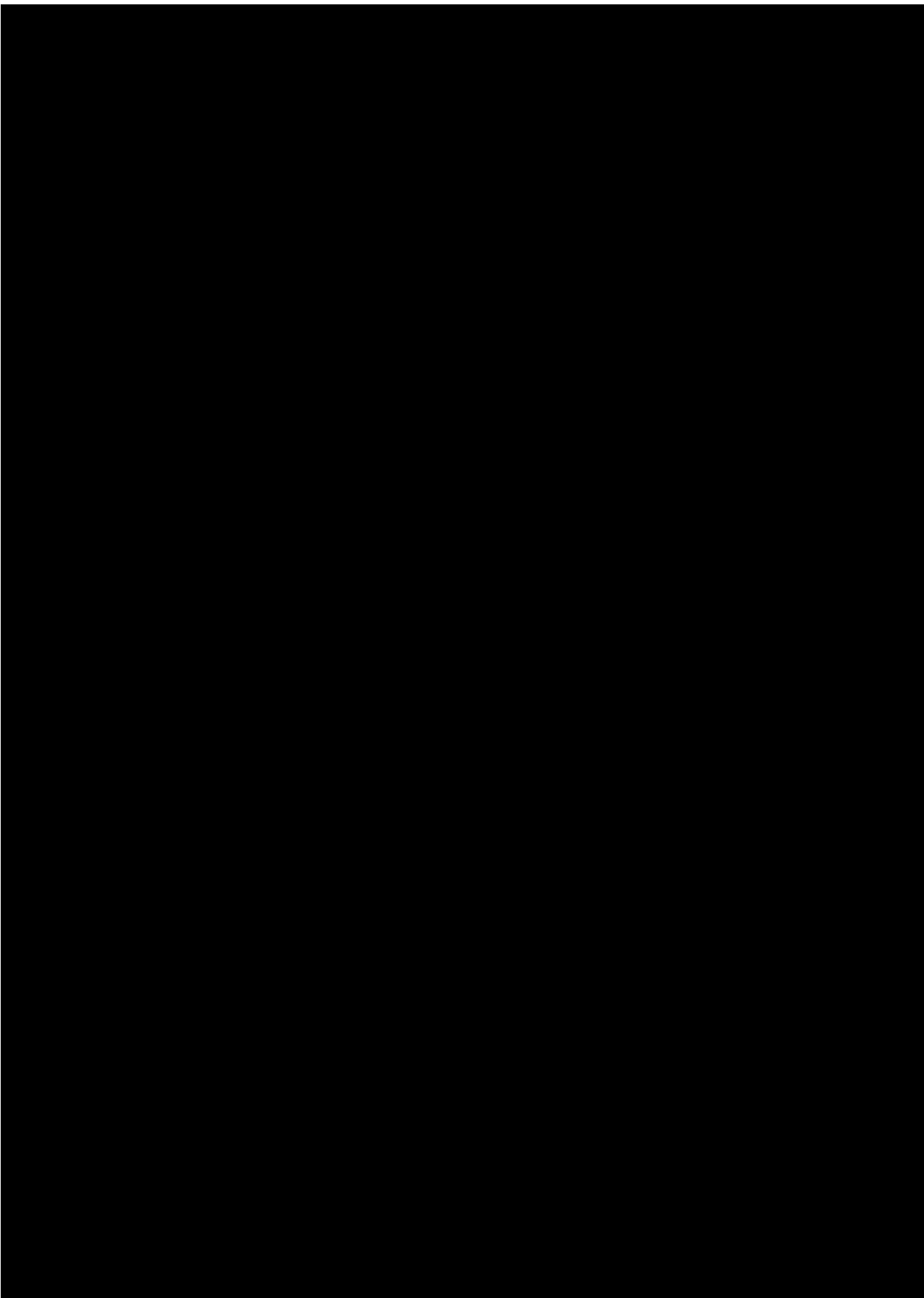


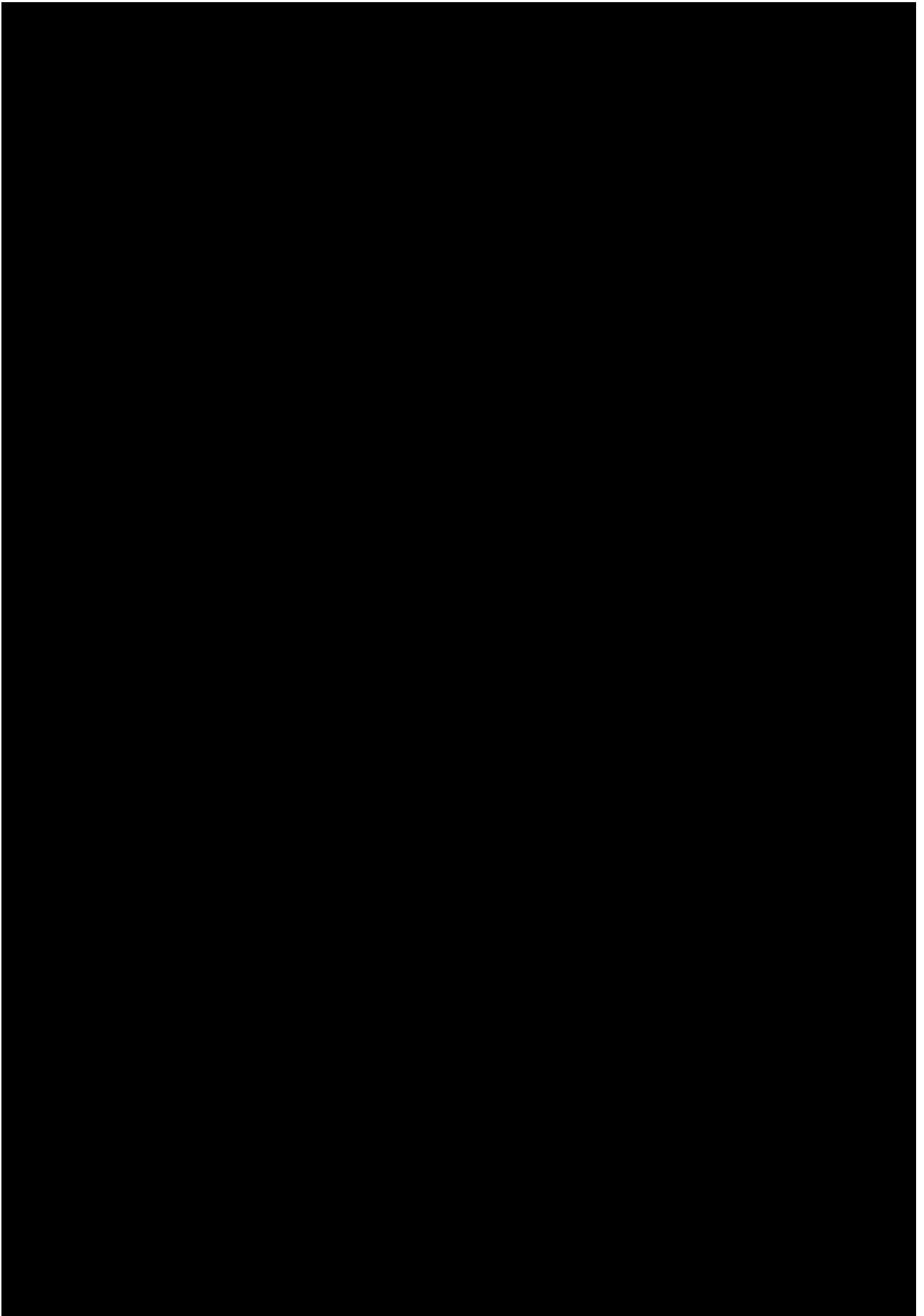
Anlage zum Bescheid





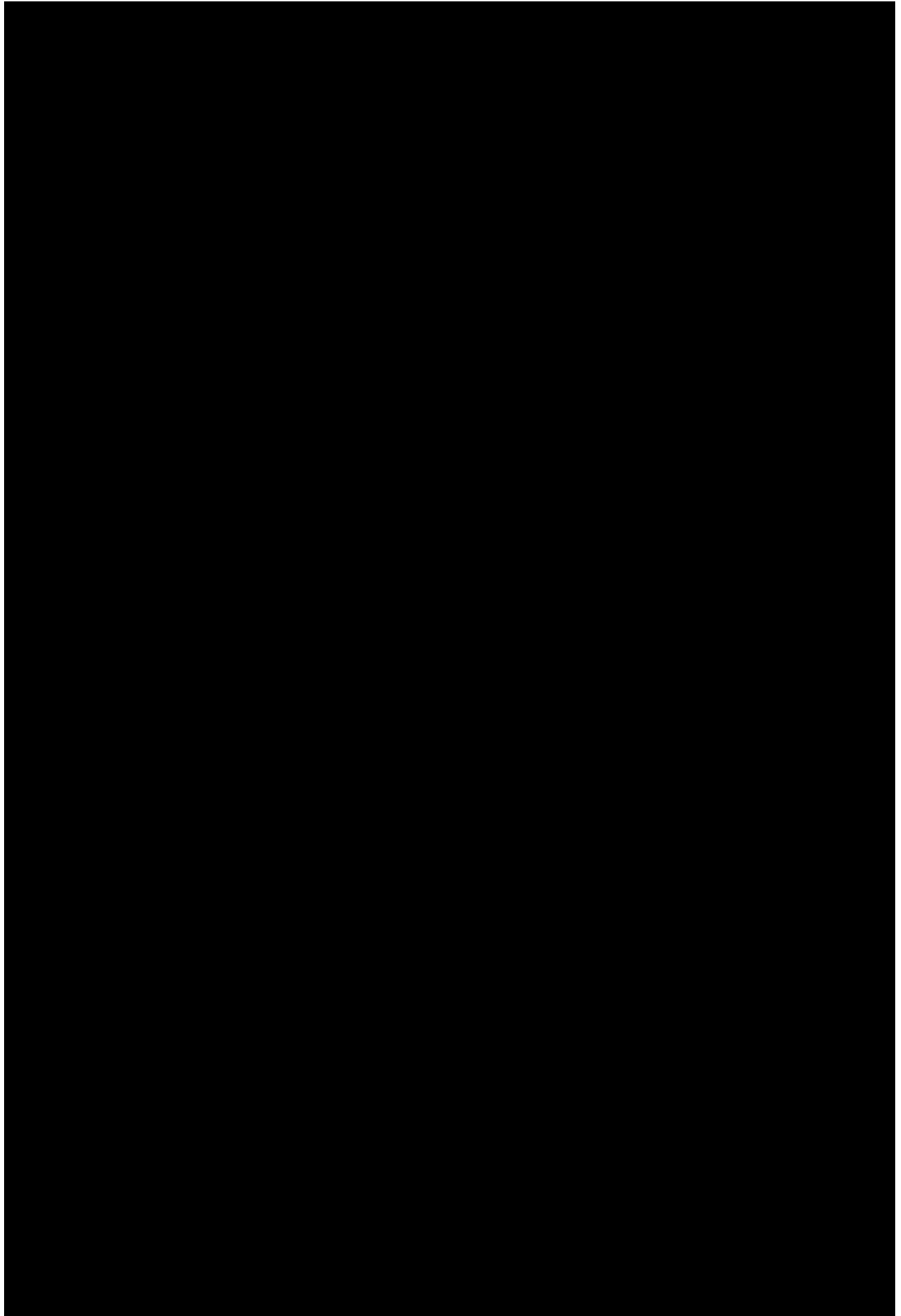
Anlage zum Bescheid

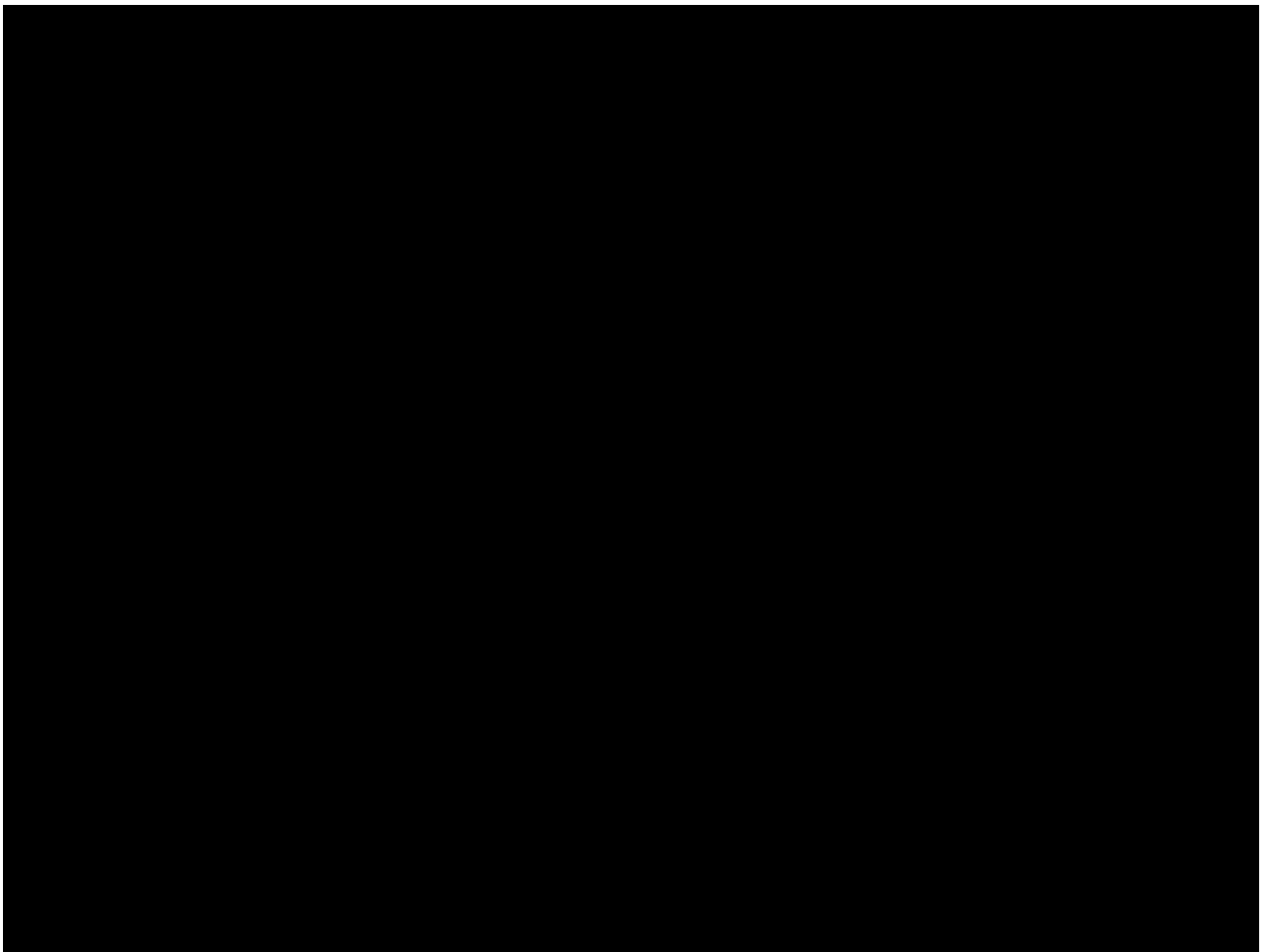




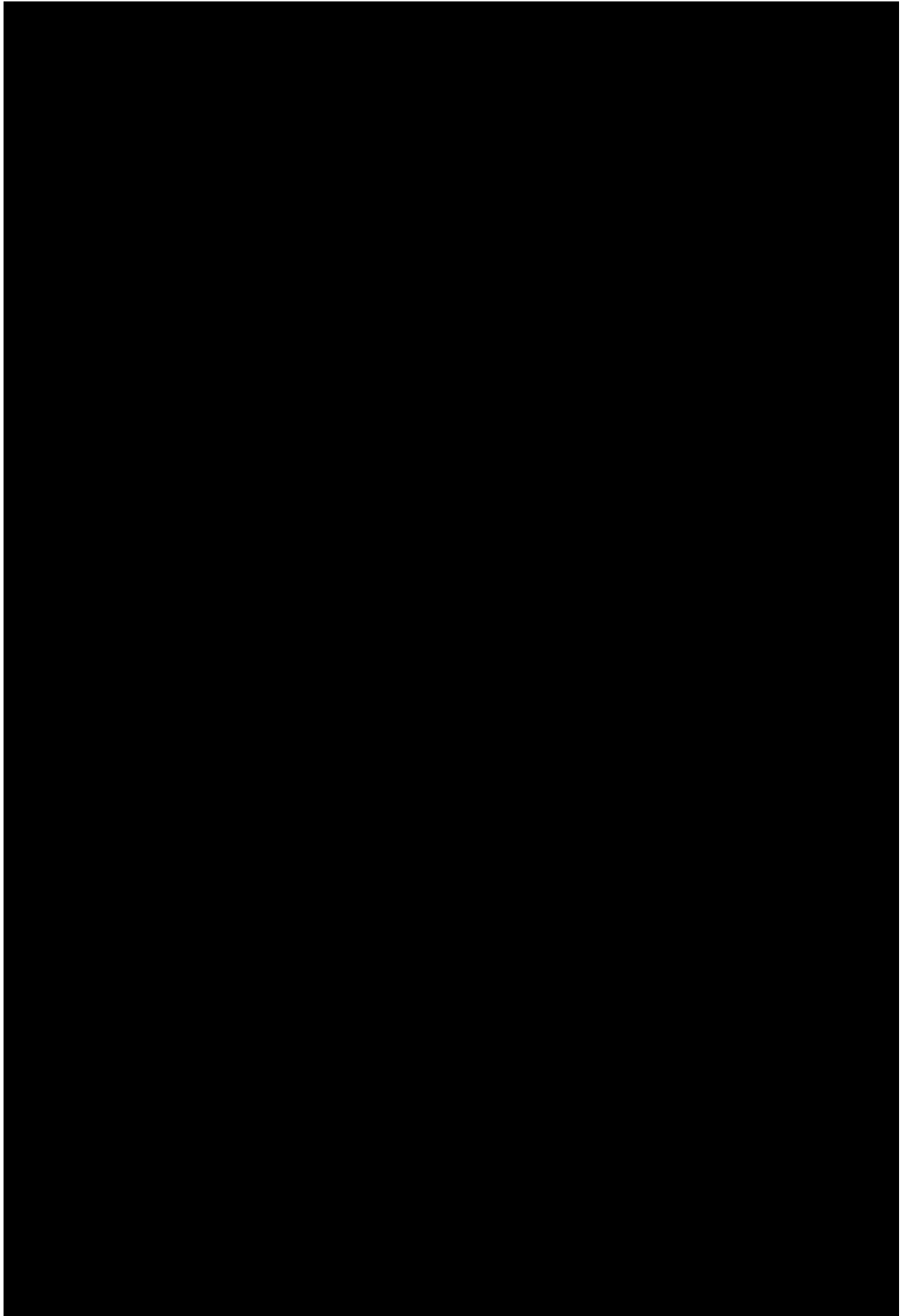


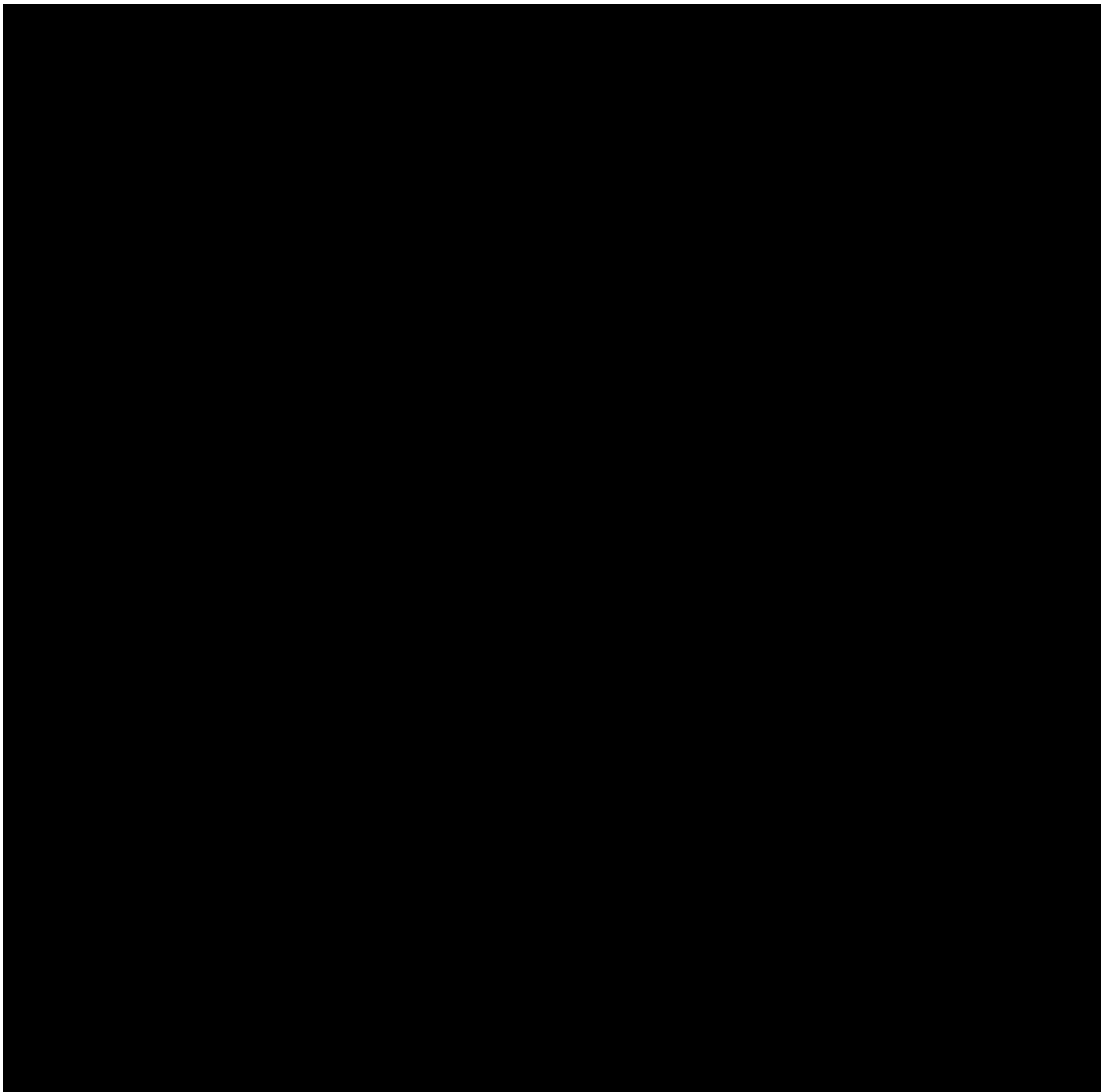
Anlage zum Bescheid





Anlage zum Bescheid





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