



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/WBZ2/02975/2021

Hamburg, den 10. Mai 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
30.11.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

317-052
1388 in der Gemarkung: Lokstedt

Wohngebäude (13 WE) und Tiefgarage (14 Stellplätze)

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.



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

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.

Dieser Bescheid schließt die Teilbaugenehmigung vom 10.02.2022 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 folgender Bäume:

Nr. 3 Blutpflaume, StD 22 cm

Nr. 4 Kanadische Hemlocktanne, zweistämmig, StD 27/13 cm

Nr. 5 Rotfichte, StD 29 cm

Nr. 10 Douglasie, StD 53 cm

Nr. 11 Nordmantanne, StD 31 cm

Nr. 11 a Nordmantanne, StD 18 cm (Baumgruppe mit Nr. 11)

und die Rodung der Hecken:

H 24, Liguster, 54 cm

H 25, Liguster, 25 cm

Die Bäume Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 sind Obstbäume, unterliegen nicht der BaumSchV und können daher genehmigungsfrei während der Fällsaison (01.10.-28.02.) entnommen werden.

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

Beschneiden folgender Bäume:

Nr. 12 Sämlingsbuche, StD 127 cm - Kronenpflegeschnitt mit Gebäudefreischnitt um bis zu 1,50 m zum Gebäude und bei Bedarf Einbau einer Kronensicherung mit 4 und 7 Tonnen Bruchlast nach Anweisung des beauftragten Sachverständigen Baumpflegers

Nr. 18 Salweide, StD 48 cm - Kronensicherungsschnitt nach Anweisung des beauftragten Sachverständigen Baumpflegers

Nr. N 21 Amerikanische Roteiche, StD 75 cm, Kronenpflegeschnitt mit Gebäudefreischnitt um bis zu 1,50 zum Gebäude,

Nr. 27 Goldregen, mehrstämmig, StD 17/27/11/17/26 cm, Kronenpflegeschnitt

Hinweis

Der Baum N-17, Mirabelle, ist ein Obstbaum, unterliegt nicht der BaumSchV und kann daher genehmigungsfrei während der Fällsaison (01.10.-28.02.) beschnitten werden.

3. Die Maßnahmen können in der Zeit vom 01.10. bis zum 23.02. der Geltungsdauer des Teilbaugenehmigungsbescheides durchgeführt werden.

Die Maßnahmen zur Entnahme sind baubedingt notwendig. Die Schnittmaßnahmen sind erforderlich, um Schäden an Bäumen während der Bauphase zu vermeiden

4. Folgende naturschutzrechtliche **Befreiungen** werden nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt für das Durchführen der o. g. Maßnahme in der Zeit **vom 1. März bis 18. März 2022** (§ 39 BNatSchG).

Aufschiebende Bedingung

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (Bestandsgebäude, Gehölze, o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.

Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld nachzuweisen.

Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 3 Tage vor Beginn der Arbeiten), zu erbringen. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Der Nachweis ist der im Briefkopf genannten Dienststelle vor Ausführung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.

5. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für folgende Maßnahmen **wird NICHT** erteilt:

Die Entnahme von Starkastpartien am Baum Nr. 12, Sämlingsbuche, da dies nicht als baumverträgliche Maßnahme gesehen wird und davon ausgegangen wird, dass hier hohes Risiko besteht, dass durch diese Maßnahme der Baum nachhaltig stark geschädigt wird. Dies ist insbesondere bei diesem Baum zu vermeiden. Der Erhalt des Baumes ist hier höherwertig als evtl. Erschwernisse im Bauablauf. Diese Erschwernisse im Bauablauf sind zu berücksichtigen und hinzunehmen

Ein Kronenpflegeschnitt mit Kronenregulierung an dem Rotdorn Nr. N. 18 a (Baumgruppe), StD 10 u. 11 cm - Diese Maßnahme ist baubedingt nicht notwendig.

Der regelmäßige Heckenschnitt der Feldahornhecke N-H-28 des Nachbarn. Einerseits ist eine solche Maßnahme für das Bauvorhaben nicht erforderlich. Andererseits wird eine solche Grundsatzgenehmigung nicht erteilt. Sollte ein größerer Heckentrückschnitt als der jährliche Zuwachs notwendig werden, ist dies separat zu beantragen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Lokstedt 5 mit den Festsetzungen: WR III o; GRZ 0,2; GFZ 0,7; Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
Vorbescheide	Gz.: E/WBZ2/00370/2021 vom 28.05.2021 und Gz.: E/WBZ2/02415/2021 vom 20.12.2021

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

6 / 23 a	20211130_BA3_LRW_Grundriss_01_F_00
6 / 24 a	20211130_BA3_LRW_Grundriss_02_F_00
6 / 25 a	20211130_BA3_LRW_Grundriss_03_F_00
6 / 29 a	20211130_BA3_LRW_Lageplan_Abstand_F_00
6 / 32 a	20211130_BA3_LRW_Schnitt-AA_F_00
6 / 39 a	20211130_BA3_QUE_LueftungsgutachtenTG_F_00
6 / 43 a	20211130_BA3_UT_Kurzstellungnahme_F_00 (Aus der Teilbaugenehmigung vom 10.02.2022)
6 / 63 a	20211130_BA3_WVH_Baumschutz- Fa'ilplan_F_02 (Aus der Teilbaugenehmigung vom 10.02.2022)
6 / 64 a	20211130_BA3_WVH_Freianlagenplan_F_01 (Aus der Teilbaugenehmigung vom 10.02.2022)
6 / 70 a	20211130_BA3_LRW_Schnitt-BB_F_01
6 / 71 a	20211130_BA3_LRW_Schnitt-CC_F_01
6 / 89 a	20211130_BA3_LRW_Ansichten_NordOst_F_01
6 / 90 a	20211130_BA3_LRW_Ansichten_SuedWest_F_01
6 / 91 a	20211130_BA3_LRW_Grundriss_EG_F_02
6 / 92 a	20211130_BA3_LRW_Grundriss_UG_F_02

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

Bereits im Vorbescheid vom 20.12.2021 erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wurde nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 um 0,042 auf 0,242 (§ 19 BauNVO i.V.m. B-Plan Lokstedt 5)
 - 6.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 um 0,025 auf 0,725 (§ 20 BauNVO i.V.m. B-Plan Lokstedt 5)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 7.1. für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Treppenraumes innerhalb einer Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² über drei Geschosse (§ 33 Abs. 1 HBauO i.V.m. §29 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Die Nutzungseinheit kann brandschutztechnisch in Bezug auf die Größen in Anlehnung an die Vorgaben der Stadthausregelung des BPD 05/2012 beurteilt werden. Durch die Maßnahmen wird im Brandfall die Nutzung der notwendigen Treppe ausreichend lange ermöglicht.

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter den folgenden Bedingungen erteilt:

- Das Gebäude darf nur von einer Familie genutzt werden.
- Herstellung von vernetzten Rauchwarnmeldern (gem. Gerätenorm DIN EN 14605 in Verbindung der Anwendungsnorm DIN 14676) flächendeckend, in der gesamten Nutzungseinheit zur frühzeitigen Alarmierung der Nutzer im Brandfall.
- Der Funktionserhalt der Alarmierung muss auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung sichergestellt sein.

- 7.2. von der Anforderung an notwendige Treppenräume, wonach die Wände notwendiger Treppenräume als Raum abschließende Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hoch Feuer hemmend müssen (§33 Abs. 4 HBauO)
Hier: Außentreppe vor Außenwand mit Öffnungen

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter der folgenden Bedingung erteilt:

Die Fensteröffnung (WC-Fenster) am Treppenaustritt ist verschlossen oder hochfeuerhemmend-festverglast bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb des Treppenlaufs auszuführen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 8.1. Standsicherheit
 - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH