



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

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

GZ.: N/WBZ/04434/2015
Hamburg, den 6. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
18.12.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

432-104
6628 in der Gemarkung: Langenhorn

Neubau von 3 Wohngebäuden mit 76 WE und TG mit 49 Stellplätze 2. BA, Häuser 3-5

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.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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:

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 folgenden 61 Bäume.

- Nr. 38 Erle (Stammdurchmesser 0,35 m)
- Nr. 39 Erle (zweistämmig Stammdurchmesser 0,2 m)
- Nr. 40 Eiche (Stammdurchmesser 0,65 m)
- Nr. 43 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
- Nr. 54 Eiche (Stammdurchmesser 0,55 m)
- Nr. 57 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 59 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 63 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 64 Eiche (Stammdurchmesser 0,55 m)
- Nr. 65 Birke (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 82 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 84 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 88 Eiche (Stammdurchmesser 0,8 m)
- Nr. 92 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 93 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 101 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 127 Bergahorn (Stammdurchmesser 0,23 m)
- Nr. 128 Weißdorn (dreistämmig Stammdurchmesser 0,15 m)
- Nr. 129 Weißdorn (dreistämmig Stammdurchmesser 0,15 m)
- Nr. 130 Birke (zweistämmig Stammdurchmesser 0,35 m und 0,45 m)
- Nr. 131 Birke (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 132 Birke (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 133 Weißdorn (dreistämmig Stammdurchmesser 0,15 m)
- Nr. 134 Eiche (zweistämmig Stammdurchmesser 0,2 m und 0,25 m)
- Nr. 135 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 136 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 137 Eiche (dreistämmig Stammdurchmesser 2 x 0,25 m und 1 x 0,5 m)
- Nr. 138 Platane (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 139 Platane (Stammdurchmesser 0,5 m)
- Nr. 140 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)
- Nr. 142 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 143 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,35 m)
- Nr. 144 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 145 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 146 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 147 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 148 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,15 m)
- Nr. 149 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 150 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 151 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
- Nr. 152 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,45 m)
- Nr. 153 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,4 m)
- Nr. 154 Platane (Stammdurchmesser 0,4 m)

Nr. 155 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 156 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 158 Weißdorn (Stammdurchmesser 0,2 m)
Nr. 160 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 161 Platane (Stammdurchmesser 0,65 m)
Nr. 162 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 163 a Sommerlinde (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 164 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 165 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 166 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 167 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 168 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 169 Hainbuche (zweistämmig Stammdurchmesser 0,15 m und 0,2 m)
Nr. 170 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 171 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 172 Hainbuche (fünfstämmig Stammdurchmesser 2 x 0,1 m, 2 x 0,2 m und 1 x 0,15 m)
Nr. 173 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 174 Hainbuche (Stammdurchmesser 0,25 m)

Begründung

Ein großer Teil der Bäume befindet sich im geplanten Baufeld, bzw. so dicht an diesem, dass ein Erhalt der Bäume nicht möglich ist.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist:

01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

Sicherheitsleistung

Um die Erfüllung der Auflagen bezüglich der erforderlichen Ersatzpflanzung von 92 Ersatzbäumen zu sichern, ist vor Fällbeginn eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und der Vorausklage für die Erfüllung der vom Bezirksamt erteilten Auflagen in Form einer Bankbürgschaft eines anerkannten Geldinstitutes oder als Sparbuch in Höhe von 92.000 € zu hinterlegen.

Die Sicherheit wird in Anspruch genommen, wenn die Auflagen nicht fristgerecht oder nicht vollständig umgesetzt werden. Bei Teilerfüllung wird die Sicherheit zum Teil in Anspruch genommen.

Die Bankbürgschaft wird freigegeben, sobald die zuständige Behörde die Umsetzung der Auflagen endgültig abgenommen hat.

Die Sicherheitsleistung ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Bauherren und der Freien und Hansestadt Hamburg sicherzustellen.

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 eine starke Kronenreduzierung und einen Wurzelschnitt an den folgenden **29** Bäumen.

Nr. 34 Eiche (Stammdurchmesser 0,5 m)
Nr. 37 Eiche (zweistämmig Stammdurchmesser 0,45 m und 0,3 m)
Nr. 41 Eiche (zweistämmig Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 42 Eiche (Stammdurchmesser 0,65 m)
Nr. 47 Eiche (Stammdurchmesser 0,6 m)
Nr. 50 Eiche (Stammdurchmesser 0,65 m)

Nr. 51 Birke (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 52 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 53 Eiche (Stammdurchmesser 0,5 m)
Nr. 55 Eiche (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 56 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 58 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 60 Eiche (Stammdurchmesser 0,5 m)
Nr. 61 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 62 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 67 Eiche (dreistämmig Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 68 Eiche (dreistämmig Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 72 Eiche (vierstämmig Stammdurchmesser 0,3 m, 2 x 0,35 m und 0,6 m)
Nr. 74 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 79 Eiche (Stammdurchmesser 0,5 m)
Nr. 89 Eiche (zweistämmig Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 97 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 102 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 105 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 108 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 157 Platane (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 159 Platane (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 163 Platane (Stammdurchmesser 0,45 m)

3. **Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg** (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für einen leichten Kronenentlastungsschnitt und Wurzelschnitt an den folgenden **6** Bäumen.

Nr. 48 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 49 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 69 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 76 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 125 Platane (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 126 Platane (Stammdurchmesser 0,55 m)

Begründung

Die benannten Bäume tangieren das im B-Plan ausgewiesene Bau Feld. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist es erforderlich Kroneneinkürzungen und Wurzelschnitte auszuführen.

Die Baumverträglichkeit der Maßnahme an den drei als zu erhaltend ausgewiesenen Platanen (Nr. 157, Nr. 159 und Nr. 163) wurde durch ein Gutachten nachgewiesen.

Nebenbestimmung

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

4. **Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg** (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für leichte Kronenentlastungsschnitte bzw. leichte Kronenpflegeschnitte an **30** Bäumen

Nr. 70 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 71 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 73 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 81 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 83 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 86 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 87 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 90 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 91 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 94 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 95 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 96 Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m)
Nr. 100 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 104 Eiche (Stammdurchmesser 0,3 m)
Nr. 106 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 110 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 111 Eiche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 112 Eiche (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 113 Eiche (Stammdurchmesser 0,6 m)
Nr. 114 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 115 Eiche (Stammdurchmesser 0,25 m)
Nr. 116 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 118 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 119 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 120 Eiche (Stammdurchmesser 0,45 m)
Nr. 121 Feldahorn (Stammdurchmesser 0,1 m und 2 x 0,15 m)
Nr. 122 Feldahorn (Stammdurchmesser 0,35 m)
Nr. 123 Buche (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 124 Buche (Stammdurchmesser 0,55 m)
Nr. 124 a Platane (Stammdurchmesser 0,65 m)

Folgende naturschutzrechtliche Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird nicht erteilt:

5. Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Begründung

Eine Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG kann gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften (hier Schutzfrist vom 01.03. bis 30.09.) im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des B-Plan Verfahrens muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Fällung Anfang August die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Über folgenden wegerechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse wurde noch nicht entschieden:

6. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Diekmoorweg“ auf einer Überfahrt im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze südlich von Haus 5 für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t zur Anbindung der Tiefgarage.

Begründung

Für das Bauvorhaben ist es erforderlich, Umbaumaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsfläche Diekmoorweg vorzunehmen, die so wesentlich sind, dass hierzu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 HWG abzuschließen ist. Im Rahmen der in diesem Zusammenhang zu erstellenden Straßenplanung wird dann auch die Lage und Ausgestaltung der Überfahrt mit festgelegt. Dieser Vertrag muss erst abgeschlossen werden, bevor die Baumaßnahme in Angriff genommen werden kann.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis wird unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die im Bereich der Baumaßnahme ggf. vorhandenen, jedoch nach Beendigung der Baumaßnahme nicht mehr erforderlichen Bestandsüberfahrten im Rahmen der Straßenbaumaßnahme auf Kosten des Bauherrn zurückgebaut werden. Außerdem ist zum Ausgleich für den mit dem Bauvorhaben einhergehenden Verlust von öffentlichem Parkraum, der ruhende Verkehr auf der Westseite des Diekmoorweg neu zu ordnen. Anzahl und Breite der Überfahrten/ Feuerwehraufstellflächen sind so weit wie möglich zu reduzieren. Die Erlaubnis kann erst nach Genehmigung der Straßenbaumaßnahme - Ausführungsunterlage Bau - im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden. Siehe aufschiebende Bedingung.

7. Erlaubnisse nach § 18 Abs. 1 HWG für das Befahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße „Diekmoorweg“ durch Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (Feuerwehr) auf Überfahrten als Feuerwehruzufahrten sowie die Sondernutzung nach § 19 HWG für die Inanspruchnahme von Teilen der öffentlichen Nebenflächen der Straße „Diekmoorweg“ als Feuerwehraufstellflächen im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze, vor den Häusern 3-5.

Begründung

Für das Bauvorhaben ist es erforderlich, Umbaumaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsfläche Diekmoorweg vorzunehmen, die so wesentlich sind, dass hierzu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 HWG abzuschließen ist. Die dauerhafte Bereitstellung dieser ausgebauten Bereiche des öffentlichen Gehwegs als Feuerwehrläche ist darüber hinaus mit einem Sondernutzungsvertrag auf Basis des § 19 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) zu regeln. Die für den Vertragsabschluss maßgeblichen Sondernutzungsflächen ergeben sich aus der Straßenplanung für den Umbau des öffentlichen Grundes.

Seite 4 von 6

Beide Verträge müssen erst abgeschlossen werden, bevor die Baumaßnahme in Angriff genommen werden kann.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnisse werden unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass die im Bereich der Baumaßnahme ggf. vorhandenen, jedoch nach Beendigung der Baumaßnahme nicht mehr erforderlichen Bestandsüberfahrten im Rahmen der Straßenbaumaßnahme auf Kosten des Bauherrn zurückgebaut werden. Außerdem ist zum Ausgleich für den mit dem Bauvorhaben einhergehenden Verlust von öffentlichem Parkraum, der ruhende Verkehr auf der Westseite des Diekmoorweg neu zu ordnen. Anzahl und Breite der Überfahrten/ Feuerwehraufstellflächen sind so weit wie möglich zu reduzieren.

Die Erlaubnisse können erst nach Genehmigung der Straßenbaumaßnahme - Ausführungsunterlage Bau - im Rahmen eines Ergänzungsbescheides erteilt werden. Siehe aufschiebende Bedingung.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Langenhorn 72
mit den Festsetzungen: WA, GRZ 0,6 ; GFZ 1,8 ; GH 45,
Baugrenzen, Erhaltung von Einzelbäumen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 2	Lageplan
1 / 3	Lageplan- Abstandsflächen
1 / 4	Grundriss / Tiefgarage
1 / 5	Grundriss / Tiefgarage / EG
1 / 6	Grundriss / 1. + 2.Obergeschoss
1 / 7	Grundriss / 3.+4.Obergeschoss
1 / 8	Grundriss / 5.Obergeschoss + Dachaufsicht
1 / 9	Längsschnitte H3 // AA // DD
1 / 10	Schnitte H3 // BB // CC
1 / 11	Ansichten N/S
1 / 12	Abnsichten O/W
1 / 13	Grundriss / Tiefgarage
1 / 14	Grundriss / Erdgeschoss + 1. OG
1 / 15	Grundriss / 2.+3. Obergeschoss
1 / 16	Grundriss /4.Obergeschoss // Dachaufsicht
1 / 17	Längsschnitte H4 // AA // DD
1 / 18	Querschnitte H4 // BB // CC
1 / 19	Ansichten N/S
1 / 20	Ansichten O/W
1 / 21	Grundriss / Untergeschoss
1 / 22	Grundrisse / Erdgeschoss // 1.OG
1 / 23	Grundrisse / 2.+3.Obergeschoss
1 / 24	Grundriss / 4.Obergeschoss / Dachaufsicht
1 / 25	Längsschnitte H5 // AA // DD
1 / 26	Querschnitte H5 // BB // CC
1 / 27	Ansichten N/S

1 / 28	Ansichten O/W
1 / 29	Baubeschreibung
1 / 41	Flächenberechnung BGF / BRI
1 / 42	Wohnflächenberechnung Haus 3
1 / 43	Wohnflächenberechnung Haus 4
1 / 44	Wohnflächenberechnung Haus 5
1 / 45	Wohnungsschlüssel
1 / 46	GRZ / GFZ
1 / 47	Stellplatzberechnung
1 / 48	Übersicht der Abstellflächen
1 / 51	Lageplan FW - Flächen
1 / 52	Grundriss / Tiefgarage / Erdgeschoss Haus 3
1 / 53	Grundriss / 1.+2. Obergeschoss Haus 3
1 / 54	Grundriss / 3.+4. Obergeschoss Haus 3
1 / 55	Grundriss / 5. Obergeschoss
1 / 56	Grundriss / Tiefgarage Haus 4
1 / 57	Grundriss / Erdgeschoss + 1.OG Haus 4
1 / 58	Grundriss / 3.+4. Obergeschoss
1 / 59	Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 60	Grundriss / Tiefgarage + EG Haus 5
1 / 61	Grundriss / 1.+2.Obergeschoss
1 / 62	Grundriss / 3.+4. Obergeschoss
1 / 65	Müllmengenberechnung
1 / 66	Nachweis Kinderspielflächen
1 / 67	1. und 2. Gutachten Fa.Thomsen zu Bäume
1 / 68	Lageplan Aussenanlagen
1 / 69	Baumkonzept
1 / 75	Schalltechnisches Gutachten
1 / 76	Erschütterungsgutachten
1 / 77	Schallschutzgutachten
1 / 83	Lageplan Feuerwehrflächen Variante 1b
1 / 85	Lüftungsnachweis TG
1 / 90	Gutachterliche Stellungnahme - Abluftführung TG
1 / 93	Fällplan
1 / 94	Baumliste

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

Das Brandschutzkonzept Vorlage 1/50 lage zur Prüfung und Beurteilung vor.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 8.1. "für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 45m über Normal-Null in Teilbereichen um 0,30m (B-Plan Langenhorn 72, § 9 BauGB)."

Begründung

Die geringfügige Überschreitung widerspricht nicht den städtebaulichen Ziele und bewegt sich auch hinsichtlich der luftverkehrsrechtlichen Belange im zulässigen und befürwortbaren Rahmen.

- 8.2. "für das Überschreiten des Pflanzabstandes (großkroniger Bäume) im Bereich der straßenbegleitenden Baumreihe von 15m auf max. 23m (B-Plan Langenhorn 72, § 2 Nr. 8 der Verordnung zum B-Plan)."

Begründung

Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den geplanten Neubauten zum öffentlichen Gehweg ist nur die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen möglich. Der Abstand von Maximal 15 m kann aufgrund des Rettungskonzeptes nicht eingehalten werden. Die Bäume werden in einem maximalen Anstand von 23 m gepflanzt. Dies stellt gerade noch den Charakter einer Baumreihe dar und wurde bereits im 1. BA so befürwortet.

- 8.3. "für die Unterschreitung der Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 0,50m in Teilbereichen (§ B-Plan Langenhorn 72, § 2 Nr. 5 der Verordnung zum B-Plan)."

Begründung

Die Reduzierung der im B-Plan festgesetzten Substrathöhe über der TG führt dazu, dass die Flächen für eine Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Großsträucher, Hecken) nicht mehr zu Verfügung stehen. Große Teile, der Bereich in denen der Regelaufbau unterschritten wird ist für die Anlage von Rasenflächen vorgesehen. Für diese Bereiche ist eine Reduzierung unproblematisch. Für die Bereiche in den Heckenpflanzungen vorgesehen sind ist die Anlage von "kleinen Hochbeeten" geplant, sodass dann Hecken dauerhaft dort wachsen können.
Dies ist aus naturschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig. Der Befreiung kann deshalb zugestimmt werden.

- 8.4. Ausnahme von den Festsetzungen des B-Plans für das Überschreiten der Baugrenze während der Bauphase (Arbeitsraum)

Begründung

Der Überschreitung der Baugrenze nach Osten während der Bauphase zur Herstellung eines 1 m breiten Arbeitsraums kann zugestimmt werden. Durch das Gutachten des Baumsachverständigen (Wurzelsuchgräben) wurde festgestellt, dass die Überschreitung der Baugrenze aus baumpflegerischer Sicht in der geplanten Art und Weise umgesetzt werden können.

- 8.5. "für die abweichende Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräumen (Wohn- und Aufenthaltsräume sind zum Diekmoorweg anzuordnen) (B-Plan Langenhorn 72, § 2 Nr. 3 der Verordnung zum B-Plan)."

Begründung

§ 2 Nr. 3 der VO zum B-Plan Langenhorn 72 legt insgesamt drei Anforderungen fest:

1. Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite
2. Einhaltung eines Innenraumpegels von kleiner 30 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern bei gekipptem Fenster
3. Einhaltung von 59 dB(A) tags auf Außenwohnbereichen (Loggien, Terrassen etc.)

Von der Anforderung unter Nr. 1 ist eine Befreiung beantragt.

Über die Häuser 3-5 sind ca. 25% der Aufenthaltsräume zur lärmzugewandten Seite (Ostseite) orientiert. Hierbei ist berücksichtigt, dass teilweise Zimmer bestehen, die zu den vor Lärm teilabgeschirmten Nord- und Südseiten der Gebäude zusätzliche Fenster besitzen. An diesen Seiten wird zumindest der Immissionsgrenzwert der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete in Höhe von 54 dB(A) nachts eingehalten. Da in Mischgebieten das Wohnen einen regulärer bzw. zwingenden Nutzungsbaustein darstellt, sind mit der Einhaltung von Grenzwerten für Mischgebiete ebenso gesunde Wohnverhältnisse in Hinblick auf Lärmeinwirkungen gewährleistet. Insgesamt sind keine Wohnungen ausschließlich zur Ostseite orientiert und besitzen jeweils mind. einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite. Zudem sind Treppenhäuser, Aufzüge und Bäder weitgehend zur lauterer Ostseite orientiert. Die weiteren Anforderungen der Festsetzung werden entsprechend des Schallschutznachweises (Taubert und Ruhe, Schalltechnisches Gutachten Projektnummer 2011189, 07.01.2016) erfüllt. In der Gesamtschau ist eine Abweichung von der Festsetzung daher vertretbar.

Bedingung

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere ein Innenraumpegel nacht bei gekipptem Fenster von max. 30 dB(A) – sowie des städtebaulichen Vertrages sind einzuhalten.

- 8.6. "für das Überschreiten der Baugrenzen um 0,35m im Zuge einer Winkeldrehung der Giebelfassaden (B-Plan Langenhorn 72)."

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da durch die geringfügige Überschreitung der ausgewiesene Baukörper die städtebauliche Figur insgesamt nicht beeinträchtigt wird.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. "für das Überdecken von Abstandsflächen um ca. 0,44m auf ca. 0,53m zwischen den Giebelfassaden der Häuser 3 und 4 (§ 6 Abs. 3 HBauO)."

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, weil die Abweichung geringfügig ist und nur Aufenthaltsräume betroffen sind die jeweils weitere Fensteröffnungen an den Vorder- und Rückseiten der Gebäude haben. Der Abstand zwischen den betroffenen Geibelwände ist auch aus brandschutztechnischer Sicht weiter ausreichend.

- 9.2. "für den Verzicht auf Herstellung der notwendigen barrierefreien Wohneinheit in einem Geschoss der Häuser 3 und 4 (§ 52 HBauO)."

Begründung

Die Abweichung wird erteilt, da ausreichend barrierefreie Wohnungen geschaffen werden und diese durch einen, den Anforderungen entsprechenden, Aufzug erreicht werden können.

- 9.3. "für das Hinwegführen brennbarer Baustoffe (brennbare Abdichtungsbahn) über die erforderliche auskragenden, feuerbeständige Platte aus nichtbrennbaren Baustoffe im Bereich des Brandwandverlaufes Dachfläche 4. Obergeschosses Haus 3." (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Bedingungen

Die bauordnungsrechtlichen Abweichung von § 28 Abs. 5 HBauO wird unter der Bedingung erteilt dass folgende Aufbauten ausgeführt werden:

- der über die Brandwand hinweggeführte brennbare Baustoff ist mit einer mindestens 7 cm dicken Kiesschüttung auf einer Breite vom mindestens 1,0 m über den Verlauf der inneren Brandwand abzudecken.
- Zusätzlich sind in einer Breite von 1,0m über dem Verlauf der inneren Brandwand 8 cm dicke nichtbrennbare Platten 50 x 50 cm zu verlegen.

- 9.4. "für das Hinwegführen brennbarer Baustoffe (brennbare Abdichtungsbahn) über die erforderliche auskragenden, feuerbeständige Platte aus nichtbrennbaren Baustoffe im Bereich des Brandwandverlaufes Dachfläche 3. Obergeschosses und Staffelgeschosses Haus 4." (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Bedingungen

Die bauordnungsrechtlichen Abweichung von § 28 Abs. 5 HBauO wird unter der Bedingung erteilt dass folgende Aufbauten ausgeführt werden:

- der über die Brandwand hinweggeführte brennbare Baustoff ist mit einer mindestens 7 cm dicken Kiesschüttung auf einer Breite vom mindestens 1,0 m über den Verlauf der inneren Brandwand abzudecken.
- Zusätzlich sind in einer Breite von 1,0m über dem Verlauf der inneren Brandwand 8 cm dicke nichtbrennbare Platten 50 x 50 cm zu verlegen.

- 9.5. "für den Verzicht auf Herstellung von Kinderspiel- und Freizeitflächen für Wohneinheiten Haus 5 (Wohnungen für ältere Menschen) (§ 10 HBauO)."

Begründung

Die Abweichung wird befürwortet, da es sich ausschließlich um Wohnungen für ältere Menschen und auf dem gesamten Grundstück ansonsten ausreichend Kinderspielflächen bereitgestellt werden.

- 9.6. "für den Verzicht auf Herstellung getrennter Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten einer Großgarage an der südlichen Grundstücksgrenze (§ 4 Abs. 4 GarVO)."

Begründung

Die Abweichung wird unter den nachfolgenden Bedingungen erteilt, da es sich um eine Garage mit geringem Zu- und Abfahrtsverkehr sowie nicht mehr als 100 Stellplätze handelt.

Bedingungen

- Garage dauerhaft mit geringem Zu- und Abgangsverkehr
- nicht mehr als 100 Stellplätze
- Einbau einer den Zu- und Abgangsverkehr regelnde Ampelanlage
- Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 10.1. "für das Überschreiten der zulässigen Fluchtweglänge von 30 m um ca. 10 m auf 40,2 m aus Flächen der Abstellräume des Untergeschosses zwischen Haus 3 und 4 mit Fluchtwegführung durch Bereiche der geschlossenen Großgarage in den notwendigen Treppenraum (rechts) Haus 3." (§ 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GarVO i.V.m. § 33 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Überschreitung der Fluchtweglänge ist erheblich. Der angeführten Abweichungsgrundlage (von Anforderung § 33 Abs. 2 HBauO) des BSK wird nicht gefolgt, da ein erheblicher Anteil des Laufweges durch Flächen der TG führt. Die Beurteilung hat somit auf Grundlage § 15 GarVO zu erfolgen. Baulich wäre es möglich einen zusätzlichen Ausgang über einen Stichflur auf den Gehweg der Tiefgarage oder in den benachbarten Abstellbereich Haus 4 zu führen, um eine Fluchtmöglichkeit in den linken Treppenraum Haus 4 zu ermöglichen. Die Fluchtweglänge würde sich damit nahezu halbieren.

Eine Öffnung aus den Abstellraumbereichen ist somit so zu verlegen bzw. zusätzlich vorzusehen, dass die zulässigen Rettungsweglängen zu einem notwendigen Treppenraum eingehalten werden.

(siehe Grünvermerk)

- 10.2. "für den Verzicht auf Herstellung gesonderter und leicht erreichbarer Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder in Haus 5 (Wohnen für ältere Menschen). (§ 45 Abs. 2 HBauO)."

Begründung

Das Untergeschoss – Tiefgaragenbereich unter Haus 5 weist einen Fahrradabstellraum von 29qm auf. Des Weiteren werden 14,5qm im EG für bereitgestellt. Insgesamt bildet somit auch Haus 5 zumindest einen Teil der notwendigen gesonderten Abstellflächen direkt erreichbar im Erdgeschoss ab. Den Bewohnern (Wohnen für ältere Menschen) sollte diese Fläche im EG für das Abstellen von Gehhilfen etc. zur Verfügung stehen. Eine Kombination mit Fahrradabstellflächen ist möglich. Die Abweichung ist mit der oben benannten Begründung abzulehnen, da die Anforderungen (Lage und Fläche von Abstellräumen) in Hinblick auf die spätere Wohnform erfüllt werden.

Hinweis

Nach Prüfung des Stellplatznachweises Fahrräder wurde dieser für Haus 5 von 6 (eine diesbezügliche Abweichung von § 48 HBauO wurde nicht gestellt) auf 47 korrigiert. Dieser Stellplatzbedarf ist an geeigneter Stelle darzustellen. Fahrradplätze die nicht in den oben benannten Abstellräumen untergebracht werden können, sind an geeigneter Stelle im Freien zu platzieren.

Ergänzende Anmerkung

Abweichend vom § 4 des städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Langenhorn 72 sollte im Antragsverfahren aus bautechnischen Gründen darauf verzichtet werden, an der Ostfassade einen ca. 1m breiten Streifen aus schallabsorbierendem Material zu verbauen.

Auf die, im städtebaulichen Vertrag vereinbarten, Lärminderungsmaßnahmen kann nicht verzichtet werden.

Es ist zwar richtig, dass die Erhöhung der Lärmbelastung durch Reflexion nur sehr gering ist, da hierdurch jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sind alle Möglichkeiten der Lärminderung auszuschöpfen.

Hinzu kommt, dass diese Werte in der Prognose unter Annahme der damaligen Hochbahn-Verkehrszahlen (10-min-Takt) und unter Abzug des Schienenbonus von 5 dB(A) zustande kamen.

Trägt man nun noch der aktuellen Anforderung der Hochbahn Rechnung, für Prognosen grundsätzlich einen 90-s-Takt (nachts 150 s) anzunehmen, wird die Grundbelastung gesichert gesundheitsgefährdende Höhen erreichen und eine plangemäße Nutzung wäre nur möglich, wenn alle Möglichkeiten der Lärminderung ausgeschöpft werden, die ja gutachterlich in Form der Absorptionsflächen ermittelt wurden.

Rechtsgrundlage: Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung von 2010“, Schall 03

Eine Verzicht auf diese Maßnahme bedürfte des Weiteren ein Änderung des städtebaulichen Vertrages. Eine Abweichung auf Grundlage § 31 BauGB ist nicht möglich. Die Maßnahme ist umzusetzen.

Rechtswirksamkeitsvorbehalte (Aufschiebende Bedingungen)

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

Wegerechtlicher Art

- 11.1. für die Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße "Diekmoorweg" ein **öffentlich-rechtlicher Vertrag** auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung rechtskräftig abgeschlossen wurde und die Bedingungen des Vertrages worden erfüllt sind.
Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 HBauO.

Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Fachbereich Tiefbau
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

- 11.2. für die dauerhafte Bereitstellung der als Feuerwehraufstellflächen benötigten Bereiche der öffentlichen Nebenflächen der Straße "Diekmoorweg" ein **Sondernutzungsvertrag** auf Basis des § 19 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) abgeschlossen wurde und die Bedingungen des Vertrages erfüllt worden sind.
Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 HBauO.

Zuständige Dienststelle:
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Fachbereich Tiefbau
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Naturschutzrechtlicher Art

- 11.3. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen für die baumpflegerische Begleitung sämtlicher Erd- und Verbauarbeiten, im Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, bei N/MR 31 nachgewiesen wurde.
- 11.4. vor Baubeginn eine Baumpflege-Fachfirma beauftragt wurde, die Auf- und Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume zu begleiten bzw. durchzuführen. Die Beauftragung ist bei der o.g. Dienststelle nachzuweisen.
- 11.5. vor Baubeginn ein Baustelleneinrichtungsplan mit der o.g. Dienststelle abgestimmt wurde. Dieser muss Angaben über Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, Baumschutzmaßnahmen gemäß baumpflegerischen Gutachten die Maße der Baugrube,

Plätze für Material- und Bodenlagerung,
Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans,
Ver- und Entsorgungsleitungen,
Baustellenzufahrten.

(Maßstab mindestens 1:500, § 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO, § 10 Abs. 2 und 3).

- 11.6. vor Baubeginn eine Baumbaumsachverständiger beauftragt wurde, der die Fäll- und Rückschnittmaßnahmen auf dem Gelände der Hochbahn begleitet. Die Beauftragung ist bei der o.g. Dienststelle nachzuweisen.
- 11.7. vor Baubeginn ein **öffentlich-rechtlicher Vertrag** zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Bauherren geschlossen wurde, der für die naturschutzrechtlichen Ersatzpflanzungen eine Sicherheitsleistung festlegt.
- 11.8. vor Baubeginn durch einen Systemschnitt nachgewiesen wurde, dass die durchwurzelbare Substratschicht der extensiven **Dachbegrünung** mindestens 8 cm beträgt.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

- 12. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 12.1. **Standicherheit**
 - 12.2. **Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung**
 - 12.3. **Prüfung der abwasserrechtlicher Belange (Abwasseranlage, Siel)**
 - 12.4. **Lageplan mit Straßenbauplanung** gem. insbesondere der wegerechtlichen Anforderungen dieses Bescheides und abschließendem Nachweis der Feuerwehrlflächen (Zufahren, Aufstellflächen, Erreichbarkeit der Anleiterstellen – siehe Ziffer 15, 16 dieses Bescheides) mit Darstellung der Schleppkurvenverläufe
 - 12.5. **Baustelleneinrichtungsplanung** (Privatgrund)
- siehe Ziffer 11.5., 13 dieses Bescheides

Auf die Prüfung der Starkstromanlage kann verzichtet werden.

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

13. **Verfahrensgrundlage für den Baustellenbetrieb**
(gem. Erklärung durch den Antragsteller)

Die Prüfung der Baustelleneinrichtung -überfahrt, soweit sie den öffentlichen Grund betrifft, ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Tiefbaus:

Kundenzentrum des Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt(WBZ)
Bezirksamtes Hamburg-Nord
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten und mitzubringenden Unterlagen sind beim Telefonischen HamburgService unter der Rufnummer 42828-0 zu erfragen.

Zuständige Dienststelle für die Durchführung der Belange des Stadtgrüns:

Fachamt Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Tel. 42804 - 6052

Hinweis:

Nicht betroffen davon ist die Genehmigung der Baustelleneinrichtung auf Privatgrund. Diese obliegt weiterhin dem Fachamt Bauprüfung.

Anmerkung

Dies betrifft auch etwaige Erlaubnisse im Zuge des Baugrubenverbaus (Erdanker etc.).

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

Anlage 1 zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Nutzungsbeginn

14. Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:

- 14.1. Nachweis gem. Ziffer 17 dieses Bescheides über die
Funktionsfähigkeit der natürlichen Garagenlüftung

AUFLAGEN

Brandschutz - Rettungswege

15. Die Zufahrten zur Fw - Aufstellflächen sind gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) herzustellen, zu kennzeichnen und ständig frei sowie zugänglich zu halten.

Die Zugänglichkeit und der Einsatz der Hubrettungsfahrzeuge sind jederzeit sicherzustellen und darf nicht durch parkende Fahrzeuge, Straßeneinbauten (z. B. Beleuchtungsmasten, E-Ladestationen, Sitzgelegenheiten, etc.) oder Baumbestand eingeschränkt werden.

Die Anforderung, insbesondere die Tragfähigkeit der Zufahrten und Aufstellflächen ist aus dem amtlichen Anzeiger Nr. 20 vom 10.März 2015 und aus der Liste der Technischen Baubestimmung abzuleiten. Eine Befestigung ist aus hiesiger Sicht nur gemäß der technischen Regel RSTO 01 zulässig.

Die Baumkronen in der FW- Zufahrt sind in der lichten Höhe von mindestens 3,5 m entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4).dauerhaft zurückzuschneiden, dass die Durchfahrt des Hubrettungsgerätes gewährleistet ist und die Rettungsarbeiten nicht gefährdet sind.

Die Aufstellflächen müssen von beiden Straßenrichtungen anzufahren sein.

Die FW - Zufahrt zur Aufstellfläche Haus 4 rechte Seite sowie der Kurvenradius sind auf ihre Tauglichkeit zu überprüfen. Um einen zügigen und effektiven Rettungseinsatz durch ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr zu gewährleisten, muss ohne Rangiertätigkeit die Feuerwehrwehraufstellfläche auf dem Grundstück über die Zufahrt erreicht werden können.

Die entsprechenden Schleppkurven sind nachzuweisen.

16. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für die Wohneinheiten ist eine rechtwinklige Anleiterung mit Hubrettungsgeräten der Feuerwehr geplant. Die erforderlichen Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät sind gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) nachzuweisen und zu kennzeichnen.
Die rechtwinkligen FW -Aufstellfläche von mindestens 3,5 m Breite und einer Länge von 11m sowie zwei hindernisfreien Streifen von 1,25 m zu jeder Seite ist herzustellen. Die Aufstellflächen dürfen keinen größeren Abstand als 1 m zur Außenwand haben. Die Entfernung zwischen der Außenseite der Aufstellflächen und der entferntesten seitlichen Begrenzung der zum Anleitern bestimmten Stellen darf 9 m und bei Brüstungshöhe von mehr als 18 m 6 m nicht überschreiten und ist auf ihre Tauglichkeit hin zu überprüfen.

Technische Gebäudeausrüstung

17. Es ist nach §17 (3) GarVO ein Gutachten durch einen nach Bauordnungsrecht anerkannten Prüfsachverständigen der Fachrichtung Lüftungsanlagen zu erstellen, dass der Mittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxid in der Luft, gemessen über jeweils eine halbe Stunde und in einer Höhe von 1,50 m über dem Fußboden (CO-Halbstundenmittelwert), auch während der regelmäßigen Verkehrsspitzen im Mittel nicht mehr als 100 ppm betragen wird.

Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der natürlichen Garagenlüftung ist somit nach Inbetriebnahme durch eine CO-Langzeitmessung gemäß §17 (3) GarVO abschließend zu erbringen. Die CO-Langzeitmessung muss durch einen nach Bauordnungsrecht anerkannten Prüfsachverständigen durchgeführt werden.
18. Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen (§ 35 Abs.3 HBauO). Die Öffnungen müssen mindestens einen Querschnitt von 0,5 m² besitzen.
19. An der Stelle des Zugangs zum Kellergeschoss muss für die Feuerwehr erkennbar sein, wo die Öffnungen zur Rauchableitung liegen. Dieses kann z.B. über einen Feuerwehrplan erfolgen. Im Übrigen müssen Öffnungen zur Rauchableitung leicht zugänglich und bedienbar sein.
20. Die DIN 18017-3 darf nicht als Wohnungslüftung herangezogen werden. Der Anwendungsbereich der Norm „Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster und ähnliche Aufenthaltsbereiche“ ist zu beachten.
Bei der Verwendung der Deckenschotts nach 18017-3 sind die Vorgaben der entsprechenden Zulassung zu beachten.
21. Die Lüftung der offenen Küchen in der vorliegenden Planung entspricht nicht dem Anwendungsbereich der DIN 18017-3. Hier sind normale Brandschutzklappen zu verwenden.
22. Aufgrund des Emissionsschutzes dürfen sich die öffnbaren Fenster des Neubaus nicht in unmittelbarer Nähe der Abluftleitungen/ Öffnungen aus der Tiefgarage befinden.
23. Die Lüftungs- und Leitungsanlagenrichtlinie ist zu beachten.

Nutzungsbedingte Anforderungen

24. Folgende Abstellflächen sind für die Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen:
(siehe auch Bauvorlage 1/48)
- 24.1. Gem. § 45 Abs. 2 Satz 1 HBauO (6qm):
- Haus 3 = 192qm
 - Haus 4 = 156qm
 - Haus 5 = 108qm
- 24.2. Gem. § 45 Abs. 2 Satz 2 HBauO (Erweiterung um 2qm - gut zugänglich)
- Haus 3 = 64qm
 - Haus 4 = 52qm
 - Haus 5 = 36qm
25. Die Anforderungen des § 52 HBauO „**Barrierefreies Bauen**“ - insbesondere Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Absatz 4 Nr. 2 HBauO – i.V.m. der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ sind zu beachten.

Folgeeinrichtungen

26. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:
- 26.1. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens **580 m²** Größe entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen herzustellen und zu unterhalten.
- Ausgestaltung und Qualität der Kinderspielflächen gem. [i.S.v. RN 15 der Kommentierung des § 10 HBauO, Alexejew/Niere, 27. Lfg., Stand 01/2012 (§ 10 Abs. 3 BauVorIVO), BPD 1/2012].
27. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
- 27.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **47 Fahrradplätzen für Haus 5** gem. Fachanweisung 1/2013 i.V.m. § 48 HBauO
- 27.2. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **76 Fahrradplätzen für Haus 4** gem. Fachanweisung 1/2013 i.V.m. § 48 HBauO
- 27.3. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **90 Fahrradplätzen für Haus 3** gem. Fachanweisung 1/2013 i.V.m. § 48 HBauO
- (siehe Bauvorlage 1/47)

28. Folgende Anlagen für die Abfallbeseitigung sind erforderlich:

- 28.1. Nach § 43 Absatz 1 HBauO ist ein Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen herzustellen.

HINWEISE

29. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.
30. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
31. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
["http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html"](http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html).

Anlage 2 zum Bescheid

ABFALLENTSORGUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

32. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Zuständige Stelle: Stadtreinigung Hamburg
Bullerdeich 19, 20537 Hamburg
Telefon: 040-2576 3231
Telefax: 040-2576 3200

Abfallrechtliche Anforderungen

- Nebenbestimmungen und Hinweise -

§ 19 Hamburgisches Wegegesetz (HWG), Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz (HmbAbfG);
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbN)

Die Stadtreinigung (SRH) ist mit den Abfallstandplätzen für insgesamt 14 je 1.100 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter), wie im Plan dargestellt, einverstanden.

Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu den Standplätzen darf die Neigung für den Transport ab 500 Liter Abfallbehälter 5 % nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 25 m und darf nicht mehr als 50 m von dem Standplatz bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße betragen.

Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,50 m breit, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten.

Am Tage der Abfuhr müssen die Standplätze ab 6.00 Uhr für die Mitarbeiter der Stadtreinigung zugänglich sein. Der Zugang und Fahrweg zu den Standplätzen, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein.

Hinweise

Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluß- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) abzurufen bzw. zu bestellen.

Anlage 3 zum Bescheid

GERÄTESICHERHEITSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

33. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz
Amt für Verbraucherschutz Tel.: 428 37 - 3591
Anlagensicherheit Fax: 427 31 - 0100
Billstraße 80
20539 Hamburg

Vorschriften

Personen- und Lastenaufzüge unterliegen hinsichtlich der Beschaffenhheitsanforderungen der Aufzugsrichtlinie (Richtlinie 95/16/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. Juni 1995).

Hinsichtlich der Betriebsvorschriften unterliegt der Personen- und Lastenaufzüge der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom 03. Februar 2015.

Anforderungen der Fachabteilung Anlagensicherheit

- 33.1. Neu errichtete und wesentlich veränderte Personen- und Lastenaufzüge nach Aufzugsrichtlinie 95/16/EG sind vor der Inbetriebnahme gemäß Aufzugsverordnung (12.ProdSV) vom 17. Juni 1998 in Verkehr zu bringen.
- 33.2. Personen- und Lastenaufzüge sind vor der erstmaligen Inbetriebnahme und vor Wiederinbetriebnahme nach prüfpflichtigen Änderungen von einer in Hamburg zugelassenen Überwachungsstelle zu prüfen - siehe Anhang 2 Abschnitt 2 Betriebssicherheits-verordnung (BetrSichV) vom 06. Februar 2015.
- 33.3. Zu jeder Aufzugsanlage ist ein Notfallplan zur Personenbefreiung anzufertigen und dem Notdienst vor der Inbetriebnahme zur Verfügung zu stellen.
- 33.4. Arbeitgeber, die eine Aufzugsanlage verwenden, haben vor der ersten Benutzung eine Gefährdungsbeurteilung (§ 3 BetrSichV) durchzuführen und die Prüffrist festzulegen.
Die Gefährdungsbeurteilung ist in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu überprüfen. Soweit erforderlich sind die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.
- 33.5. Die o.g. Aufzugsanlagen sind regelmäßig von in Hamburg zugelassenen Überwachungsstellen prüfen zu lassen. Die Prüffrist der Hauptprüfung darf 2 Jahre nicht überschreiten. In der Mitte des Prüfzeitraumes sind Zwischenprüfungen durchzuführen.
Zur Prüfung gehören auch aufzugsexterne Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Verwendung der Aufzugsanlage erforderlich sind, wie Überdruck-lüftungsanlage oder Notstromversorgung bei Feuerwehraufzügen.

- 33.6. Aufzüge sind gemäß den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der zugehörigen Technischen Regeln (TRBS) zu betreiben. Es sind u.a. regelmäßige Inaugenscheinnahmen und Funktionskontrollen durchzuführen (TRBS 3121 Punkt 3.3).
- 33.7. Unter Berücksichtigung der Art und Intensität der Nutzung der Aufzugsanlage sind Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen
- 33.8. Für die Notbefreiung von evtl. im Fahrkorb eingeschlossenen Personen müssen die Zugänge zu Triebwerks- und Rollenräumen ausreichend beleuchtet und jederzeit leicht und sicher begehbar sein, ohne durch private Räume zu führen (DIN EN 81). Bei triebwerksraumlosen Aufzügen gilt dieses für die Zugänge zu den entsprechenden Steuer- und Antriebseinrichtungen.
- 33.9. Bei Aufzügen, die Personen mit Behinderungen zugänglich sind, sind die zusätzlichen technischen Anforderungen der DIN EN 81-70 zu berücksichtigen.
- 33.10. Im Triebwerksraum, im Rollenraum oder dem Schacht dürfen keine aufzugsfremden Einrichtungen (z.B. Leitungen) installiert werden (DIN EN 81-1/2 6.2).
- 33.11. Aufzugsschächte müssen über ausreichende Schutzräume oben und unten verfügen.
In den Schnittdarstellungen sind keine Aufzugsschächte mit den Überfahrten und dem unteren und oberen Schutzräumen dargestellt. Wenn die erforderlichen Schutzräume konstruktiv nicht normgerecht hergestellt werden können, sind Ersatzmaßnahmen zu treffen. Von denen in Abweichung von den Normen getroffenen Ersatzmaßnahmen ist die gleiche Sicherheit und der gleiche Gesundheitsschutz für die Beschäftigten im Rahmen einer Risiko- und Gefahrenanalyse nachzuweisen und von einer Benannten Stelle oder einer zugelassenen Überwachungsstelle überprüfen und bestätigen zu lassen.
- 33.12. Die Rauchabzugsöffnung des Aufzugsschachtes gemäß § 37 (3) HBauO diene bisher gleichzeitig auch der Schachtentlüftung. Sofern eine Rauchabzugsöffnung des Aufzugsschachtes nicht erforderlich bzw. diese in Normalbetrieb geschlossen ist, ist eine ausreichende Schachtentlüftung vorzusehen (DIN EN 81-1/2 5.2.3).
- 33.13. Sofern eine Brandfallsteuerung vorgesehen werden sollte, sind für das Verhalten der Aufzüge im Brandfall die Anforderungen der DIN EN 81-73 zu beachten. Die Funktion der Brandfallsteuerung setzt eine funktionsfähige Energieversorgung voraus (VDI-Richtlinie VDI 6017 Pkt. 3.5).
- 33.14. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Öl nicht ins Erdreich eindringen kann (§ 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe ?Anlagenverordnung - VAWs? vom 19. Mai 1998).

Anlage 4 zum Bescheid

PERSONENBEFÖRDERUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

34. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Hamburger Hochbahn AG
Abteilung Bahnanlagen
Fachbereich Ingenieurbauwerke

Auflagen der Hamburger Hochbahn

Vorbemerkungen

Es wird Bezug genommen auf Ihr Schreiben N/WBZ/04434/2015 vom 15.02.2016 zum geplanten Neubau von 3 Wohngebäuden mit 76 WE und TG mit 49 ST, 2. BA, Häuser 3-5 auf dem Grundstück Diekmoorweg 34/42 in direkter Nachbarschaft der Linie U1.

Zur Stellungnahme wurden neben konstruktiven Unterlagen u. a. ein Schalltechnisches Gutachten sowie Untersuchungen zu den Einwirkungen von Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplante Wohnbebauung vorgelegt.

Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der geplanten Wohnungsbaumaßnahme und dem benachbarten U-Bahn-Viadukt sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm und ggf. auch Erschütterungen einschließlich sekundärem Luftschall erforderlich. Das Bauvorhaben setzt eine konkrete Einzelvereinbarung zwischen den Eigentümern und der HOCHBAHN voraus. Es sind insbesondere Duldungspflichten des Eigentümers in Bezug auf die U-Bahn-Anlagen und den Betrieb zu vereinbaren und diese durch Baulasten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der FHH und der HOCHBAHN grundbuchrechtlich abzusichern. Hinsichtlich der Duldung wird auf die nachstehenden Vorgaben Bezug genommen.

Es ist daher sicherzustellen, dass die U-Bahn derzeit und auch zukünftig im Hinblick auf eine dicht angrenzende Wohnbebauung nicht in eine Störrolle gedrängt wird. Andernfalls läge ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot vor, wie es in § 15, BauNVO, seinen Niederschlag gefunden hat.

Bei Ausführung der Gründungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass jegliche Gefährdung des U-Bahn-Bestandes vermieden wird. Es sind die schonendsten Verfahren einzusetzen.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des U-Bahn-Betriebes ist während der Bauphase und in der Folgezeit auszuschließen.

Allgemeine Anforderungen

Durch die Baustelleneinrichtung sowie die zukünftige Bebauung inkl. der Baugrube dürfen keine Beeinträchtigungen der Standsicherheit der HOCHBAHN-Bauwerke bzw. Gefährdungen der Betriebssicherheit hervorgerufen werden.

Sämtliche derzeitigen und zukünftige Aktivitäten und insbesondere Baumaßnahmen, die mit einer möglichen Beeinträchtigung der Betriebssicherheit bzw. sogar Gefährdung der U-Bahn-Anlagen oder des Betriebes verbunden sein könnten, sind zuvor rechtzeitig mit der HOCHBAHN schriftlich abzustimmen.

Die Unbedenklichkeit des Baugrubenverbaus inkl. Rückverankerungen sowie der Gründungsmaßnahmen der Neubauten im Umfeld der U-Bahn-Anlagen, insbesondere im Hinblick auf das Setzungsverhalten, ist anhand von statisch und bautechnisch geprüften Ausführungsunterlagen nachzuweisen. Die Unterlagen sind der HOCHBAHN rechtzeitig vor Baubeginn in zweifacher Ausfertigung zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die HOCHBAHN leitet die wesentlichen Unterlagen mit ihrer Stellungnahme an die Technische Aufsicht über Straßen- und U-Bahnen (TAB) in der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation zur Freigabe weiter. Auflagen der Hochbahn und der TAB sind zu befolgen. Falls Zustimmungen gemäß § 60 BOStrab der TAB erforderlich werden, werden diese von der HOCHBAHN beantragt.

Die Baugrube soll im Bereich der Bahnanlagen als rückwärtig verankerte Trägerbohlwand (ohne Arbeitsraum / Verpressanker) realisiert werden. Dabei erstrecken sich die Anker auf das benachbarte Grundstück der U-Bahn. Wir weisen darauf hin, dass das Bahngelände grundsätzlich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg steht, siehe U-Bahn Verkehrswegevertrag zwischen der FHH und der HOCHBAHN vom 21. / 22.12.1998. Es ist deshalb die entsprechende Zustimmung seitens der FHH und der HOCHBAHN für das Einbringen der Anker durch den Bauherrn einzuholen. Die Abstimmung mit der für den Verkehrsweg zuständigen BWVI erfolgt über die HOCHBAHN. Daueranker unter U-Bahn-Anlagen sind nicht zulässig. Sobald der Baufortschritt dies zulässt, müssen die Anker spannungsfrei hergestellt werden. Aufgrund des erforderlichen Baugrubenverbaus ohne Arbeitsraum ist die Realisierung dieser Forderung u. U. problematisch. Wir empfehlen deshalb, im U-Bahn-Bereich eine geböschte Baugrube auszuführen. Die geplanten Maßnahmen zur Entkoppelung / Körperschalldämmung bezüglich des U-Bahn-Betriebes könnten u. E. durch direktes Aufbringen der Polyurethan-Elastomer-Platten o. ä. im Bereich des Untergeschosses wesentlich effektiver realisiert werden. Ferner würden auch durch den Wegfall der Anker mögliche Übertragungen von Schwingungen und Gefahren durch Streustromkorrosion aus dem U-Bahn-Betrieb entfallen.

Der Bauherr verpflichtet sich, der HOCHBAHN rechtzeitig vor Baubeginn die Ausführungsplanung mit der Stellungnahme eines geeigneten Sachverständigen vorzulegen, in der bestätigt wird, dass bei Durchführung der Maßnahmen von einem ausreichenden Schall- und Erschütterungsschutz einschließlich Schutz gegen sekundären Luftschall auszugehen ist. Der Sachverständige hat die Maßnahmen während der Baudurchführung in erschütterungstechnischer Hinsicht zu überwachen, zu dokumentieren und zu bestätigen. Die Wirksamkeit der Umsetzung ist gegenüber der HOCHBAHN durch nachträgliche gutachterliche Messungen nachzuweisen. Die betreffenden Stellungnahmen des Sachverständigen sind der HOCHBAHN jeweils nach Vorliegen unverzüglich zu übergeben. Wir empfehlen, alle Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Bahnseitig durchzuführende Arbeiten an den Böschungsanlagen einschließlich des Baumbewuchses und sonstigen Bewuchses sind zu dulden. Soweit Grünschnittarbeiten gebäudeseitig erforderlich werden, sind diese durch den Eigentümer auf dessen Kosten so durchzuführen, dass eine Gefährdung des U-Bahn-Betriebes ausgeschlossen ist.

Die Baumaßnahme ist so zu planen und auszuführen, dass sie von den HOCHBAHN-Bauwerken elektrotechnisch getrennt ist. Die schwingungstechnische Entkoppelung - im Hinblick auf die Erschütterungsemissionen aus dem U-Bahn-Betrieb - ist im Bereich der Neubaumaßnahmen zu realisieren und obliegt dem Bauherrn.

Alle Maßnahmen, die Einfluss auf die Standsicherheit der benachbarten Gebäude und Anlagen der HOCHBAHN sowie die Betriebssicherheit der U-Bahn haben können, bedürfen der Zustimmung der HOCHBAHN.

Rammarbeiten und schädliche Erschütterungen sind generell im Umfeld der U-Bahn-Bauwerke nicht gestattet.

Schädliche Einflüsse durch ggf. notwendige Grundwasserabsenkungen sind auszuschließen.

Der Neubau soll unmittelbar neben den U-Bahn-Anlagen errichtet werden. Es ist daher dem Vorhabenträger aufzuerlegen, die zur HOCHBAHN ausgerichtete Fassade der Wohnbebauung so auszubilden, dass ein ausreichender Schutz gegen Schallreflexionen aus einem derzeitigen und zukünftigen verstärkten U-Bahn-Betrieb zur Tag- und Nachtzeit gewährleistet ist. Es ist ein angemessener Lärmschutz für die östlich der Gleisanlagen gelegenen Bestandsgebäude sicherzustellen.

Anordnungen des Betriebsleiters der HOCHBAHN bzw. Auflagen der TAB, die zur Gewährleistung des sicheren und ordnungsgemäßen Betriebsablaufes der U-Bahn und zur Einhaltung der Regelungen der Verordnung über den Bau- und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) dienen, sind von der Bauherrin / Eigentümerin jederzeit auch über die Bauzeit hinaus für die gesamte Standzeit des Gebäudes zu befolgen.

Kosten

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme insbesondere auch für die HOCHBAHN entstehen, wie z. B. Abnahmen für eine Kranaufstellung, haben zu Lasten des Bauherrn zu gehen. Die HOCHBAHN (TBB26) benötigt hierfür eine Kostenübernahmeerklärung.

Bauausführung

Der HOCHBAHN, (TBB26), Herrn Dipl.-Ing. Lüdtkke, Tel.: 040 / 3288-2722, Telefax: 040 / 3288-81-2722; E-Mail: Andreas.Luedtke@hochbahn.de ist rechtzeitig vorab ein verbindlicher Baustelleneinrichtungsplan zur Verfügung zu stellen.

Es ist ein verantwortlicher Bauleiter gemäß § 57 HBauO für die Baumaßnahme zu benennen, der die konkreten Maßnahmen im Zusammenhang mit den U-Bahn-Anlagen mit dem Sachgebiete Projekte Bauausführung, TBB26, abstimmt.

Rammarbeiten und starke Erschütterungen sind generell im Umfeld der U-Bahn-Bauwerke nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen im Einzelfall der vorherigen schriftlichen Abstimmung bzw. Zustimmung der HOCHBAHN.

Für die benachbarten U-Bahn-Betriebsanlagen ist im Auftrag des Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen (mind. Aufnahme vor Baubeginn und nach Bauende). Hierzu gehören:

- Besichtigungen durch einen neutralen Gutachter und
- Kontrollmessungen zur Gleislage.

Die Profolfreiheit der U-Bahn ist ständig zu gewährleisten.

Ein Überschnellen des Lichtraumprofils der U-Bahn ist mit Lasten nicht gestattet.

Bei eventuellen Beschädigungen des Grenzzaunes ist dieser in Absprache mit der HOCHBAHN (BIB22, s. u.) auf Kosten des Bauherrn instand zu setzen. Ein ggf. erforderlicher Rückbau des Zaunes für die Bauphase ist vorab mit dem Baubezirk West abzustimmen. Für diesen Fall ist das Bahngelände durch einen standsicheren Bauzaun abzugrenzen. Rückbau und Wiederherstellung des HOCHBAHN-Zaunes gehen dann zu Lasten des Bauherrn.

Das Betreten des Bahngeländes ist ohne Sicherungsposten der HOCHBAHN nicht gestattet.

U-Bahn-Zugfahrer dürfen weder durch die Beleuchtung der Baustelle bzw. der Gebäude geblendet noch durch Signalfarben irritiert werden.

Das Ableiten von Wasser / Abwasser auf das Bahngelände ist nicht zulässig.

Der Schwenk-/ Arbeitsbereich eines Kranes, der die Bahnanlagen tangiert, ist durch Drehkranz- und Laufkatzenbegrenzer derart festzulegen, dass Lastaufnahmemittel bzw. Lasten - auch wenn sie sperrig sind und pendeln - nicht über den Bahnanlagen bewegt werden.

Zum Nachweis der Aufstellung und Einrichtung von Hebezeugen ist die Sachkundigen-Bestätigung vor Aufnahme der Krantätigkeit bei der HOCHBAHN - TBB26 (s. o.) - vorzulegen.

Arbeiten, die den U-Bahn-Betrieb bzw. die Fahrgäste gefährden könnten, sind in die nächtliche Betriebspause zu verlegen.

Die konkreten Maßnahmen sind mit dem Sachgebiet Projekte Bauausführung (TBB26) abzustimmen, schriftlich zu dokumentieren sowie seitens des verantwortlichen Bauleiters gemäß HBauO, § 57, für die Baumaßnahme zu unterzeichnen.

Seitens des Bauherrn ist für eine ausreichende Verkehrssicherung während der Baumaßnahmen im Hinblick auf die U-Bahn und deren Anlagen zu sorgen.

Die Bauleistungen mit Bezug zu den U-Bahn-Anlagen werden unter Beteiligung der HOCHBAHN und ggf. der TAB förmlich abgenommen.

Der HOCHBAHN ist nach Baufertigstellung der Nachweis der Innutzungnahme zu überlassen.

Anlage 5 zum Bescheid

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

35. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz,
Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg,
Tel.: 42804-6352, E-Fax.: 42879-04830

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften

Gesetze: § 22,24 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m.:
Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) von 1998
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) von 2002
Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen von 1997
LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen von 2012

Auflagen

- 35.1. Die geplante Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass gemäß § 22 BImSchG Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind weder erheblich zu beeinträchtigen noch erheblich zu belästigen.
Die Anlage ist den Antragsunterlagen entsprechend unter Einbeziehung der im Folgenden genannten Auflagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Jede Änderung, die zu einer Belastung der Umwelt oder zu einer Gesundheitsgefährdung von Menschen führen kann, ist dem Bezirksamt Hamburg-Nord unverzüglich mitzuteilen.
- 35.2. Bei der Errichtung der geplanten Tiefgarage sind die „Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen“ von 1997 zu befolgen. Mit der nun vorliegenden Gutachterlichen Stellungnahme des TÜV Nord vom 13.05.2016 (Auftrags-Nr. 8000657320/116IPG057) wird dies nachgewiesen.
- 35.3. Die gesamte Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch deren Lärmbeitrag einschließlich des Zu- und Abgangsverkehrs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 01.11.98 nicht überschritten werden. In dem umliegenden allgemeinen Wohngebiet müssen folgende Immissionswerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:
- | | |
|----------|--|
| Tagsüber | 55 dB(A), in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr, |
| nachts | 40 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr. |
- 35.4. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- 35.5. In direkt angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsräumen sind Immissionswerte tagsüber von 35 und nachts von 25 dB(A) einzuhalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese um nicht mehr 10 dB(A) überschreiten.
- 35.6. Bei Geräuscheinwirkungen in der Zeit von 06.00-07.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr werktags sowie an Sonn- und Feiertagen von 06.00-09.00, 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr wird die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB(A) bewertet.
- 35.7. Den Anforderungen des Gutachtens vom 07.01.2016, Projektnummer 2011189 ist Rechnung zu tragen. Die Fenster sind gemäß der Vorgaben unter Ziffer 9.2 (Seite 28, 29 des Gutachtens) Schlafräume gem. Ziffer 11 (Seite 37-40 des Gutachtens) zu dimensionieren.
Die Anforderungen gründen sich auf den geltenden Bebauungsplan und den in Hamburg verbindlichen „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“
- 35.8. Bei Einrichtung von Außenbeleuchtungsanlagen sind die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen in der aktuellen Fassung zu beachten.

Hinweise

Nach § 24 BImSchG besteht auch nach Erteilung der Genehmigung die Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist.

Die Einhaltung der Anforderungen nach der Technischen Baubestimmung Lärmschutz im Hochbau – DIN 4109 – ist im Falle von Beschwerden über Lärm nachzuweisen.

Anlage 6 zum Bescheid

LUFTVERKEHRSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

36. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
Amt Verkehr und Straßenwesen
Verkehrspolitik
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg
E-Mail: Baugenehmigung-VP3@bwvi.hamburg.de

Vorschriften

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)
- Die Vorschriften der aufgrund des LuftVG erlassenen Rechtsvorschriften

Aus Hindernisgründen bestehen gegen das Vorhaben mit einer max. Höhe von 18,57m über Grund (45,17m üNN) keine Einwendungen.

Anforderungen

- 36.1. Sämtliches hochaufragendes Baugeräte wie Mobilkräne, Baukräne ist hier gesondert von den jeweiligen Baufirmen zur Genehmigung vorzulegen.

Anlage 7 zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

37. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg – Nord
Management des öffentlichen Raumes
– Stadtgrün –
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Vorschriften

Das Vorhaben ist nach den öffentlich – rechtlichen Vorschriften auszuführen.
Insbesondere sind zu beachten:

- die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG)
- die Vorschriften der aufgrund des HmbNatSchG erlassenen Rechtsvorschrift, insb. der Baumschutzverordnung (BaumschVO)
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18920 zum Gehölzschutz

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Auflagen

- 37.1. Als **Ersatz** für die entfernten Gehölze sind 95 Laubbäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20-25 cm.
- 37.2. Für Ersatzbäume, die aus Platzgründen nicht gepflanzt werden können, sind weitere Ersatzmaßnahmen (z.B. Heckenpflanzungen) oder eine Ablösung (1000 € je Ersatzbaum) mit der zuständigen Dienstbehörde abzustimmen.
- 37.3. Die im Freiflächenplan (Bauvorlage 1/68) vom 10.12.2015 dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen sind vollumfänglich umzusetzen. Hierdurch wird planerisch der Nachweis für 15 Ersatzbäume erbracht.
- 37.4. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen (§ 36 HmbVwVfG).
- 37.5. Die Ersatzpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Baufertigstellung durchzuführen (§ 36 HmbVwVfG).
- 37.6. Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der im Briefkopf genannten Dienststelle innerhalb einer Woche zwecks Überprüfung schriftlich anzuzeigen (§ 36 HmbVwVfG).

- 37.7. Die **Durchführung der Schnittmaßnahmen** ist durch eine Baumpflege-Fachfirma unter Einhaltung der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) mit Erhalt der natürlichen Wuchsform der Gehölze vorzunehmen.
- 37.8. Die Schnitarbeiten, insbesondere der Bäume auf dem Hochbahngelände sind durch einen Baumsachverständigen zu begleiten.
- 37.9. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Baumpflege-Fachfirma zu beauftragen, die **Auf- und Abgrabungen im Wurzelbereich** der Bäume zu begleiten bzw. durchzuführen. Die Beauftragung ist bei der o. g. Dienststelle nachzuweisen.
- 37.10. Genehmigte Abgrabungen im Wurzelbereich dürfen nur in wurzelschonender Bauweise (von Hand oder mittels Saugbagger) durchgeführt werden. Beschädigte Wurzeln sind mit einem senkrechten Schnitt oberhalb der Verletzung glatt zu schneiden (§ 36 HmbVwVfG).
- 37.11. Die Baugrube im Wurzelbereich geschützter Bäume ist mit einem Senkrechtverbau herzustellen.
- 37.12. Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Fachfirma für Baumpflege anzulegen (§ 36 HmbVwVfG).
- 37.13. Über die durchgeführten baumpflegerischen Maßnahmen ist durch den Baumpfleger vor Ort (Mindestanforderung Fachagrarwirt für Baumpflege) ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
- 37.14. Es ist dabei die Aufgabe der örtlichen Bauleitung, die betreuende Baumpflegefirma bzw. den betreuenden Baumsachverständigen rechtzeitig über anstehende Arbeiten im Kronentraufbereich zu informieren.
- 37.15. Die zu erhaltenden Bäume im Umfeld des Baugeschehens sind fachgerecht **vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen** und mit einem ortsfesten Baumschutzzaun im Bereich der Kronentraufkante zu sichern. Innerhalb dieses Bereiches dürfen weder Niveauveränderungen vorgenommen, Materialien gelagert noch Maschinen abgestellt und auch dauerhaft keine Bodenbefestigungen aufgebracht werden. Ausnahmeregelungen sind mit dem Baumsachverständigen abzustimmen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
- 37.16. Ist ein Baumschutzzaun aus bautechnischen Gründen nicht möglich, ist zum Schutz des Baumstammes vor mechanischen Beschädigungen ein Mantel mit Polsterung herzustellen. Der Mantel darf den Baumstamm und die Wurzelanläufe nicht berühren. Die Polsterung des Stammes erfolgt durch zweimaliges Umwickeln mit kokosummanteltem Drainrohr, oben NB80mm, unten NW 100mm. Die Ummantelung erfolgt aus Brettern 24 mm dick, lückenlos befestigt, Höhe 2 m. Der dann verbleibende offen liegende Wurzelraum ist nach DIN 18920 mit einem dauerhaften Überfahrerschutz mittels Baggermatratzen, Stelconplatten o.ä. zu sichern. Ein Wurzeldruck jeglicher Art darf nicht erfolgen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
- 37.17. Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, ggf. sind Äste hochzubinden (§ 14 Abs. 4 HBauO).

- 37.18. Die Ausführungsarbeiten für die Außenanlagen (Geländeplanum/ Erschließungsflächen/ Feuerwehrtrasse, Müllstandflächen) sowie der Fassadenarbeiten am Gebäude im Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume sind von einem anerkannten Baumsachverständigen zu begleiten. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

Hinweise

- 37.19. Abbrucharbeiten:
Beim Abbruch der Bestandsgebäude sind die vorhandenen Bäume vor abbruchbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind die Einbauten und Befestigungen sehr vorsichtig ohne Beschädigung der Wurzeln im Beisein eines Sachverständigen zu entfernen, der Boden ist fachgerecht aufzuarbeiten bzw. aufzubringen. Die Wurzelflächen sind von Abbruchtrümmern freizuhalten. Das Entfernen von baumseitigen Fundamenten ist wurzelschonend und teilweise in Handarbeit auszuführen. Vorgefundene Wurzeln sind von einem Fachbetrieb für Baumpflege fachgerecht zu behandeln und mit Erdsubstrat (Oberboden/Mutterboden) zur Verwurzelung zu verfüllen. Um die Standsicherheit der Bäume nicht zu gefährden, sind abhängig vom Verlauf des Wurzelwerks die baumseitigen Fundamente im Boden zu lassen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

Anlage 8 zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

38. Auflagen und Hinweise

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
E-Mail: MR@hamburg-nord.hamburg.de

Vorschriften

Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen.
Insbesondere sind zu beachten:

- die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG),
- die Vorschriften der aufgrund des HWG erlassenen Rechtsvorschriften

Auflagen

- 38.1. Der Anschluss des Grundstückes an den öffentlichen Grund ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die Straße abgeleitet wird (§ 23 HWG).
- 38.2. Die gärtnerische Gestaltung sämtlicher Außenanlagen ist so vorzunehmen, dass keine Zweige von Bäumen und Sträuchern in einer Höhe unter 2,50 m in den Geh- und Radweg bzw. 4,50 m in die Fahrbahn hineinragen. Hecken sind daher in einem Abstand von 0,40 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen (§ 23 Abs.5 HWG).

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 und 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse