



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/01993/2021

Hamburg, den 10. Februar 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
28.05.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

432-037
4449 in der Gemarkung: Langenhorn

Kindertagesstätte in einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude und einem eingeschossigen Neubau für 100 Kinder

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 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

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. Änderung nach § 18 Abs.2 HWG der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs.1 HWG für den Umbau der an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 4449 vorhandenen östlichen Überfahrt zur Essener Straße auf eine maximale Breite von 3,00m an der Grundstücksgrenze gemäß der diesem Bescheid beigefügten Anlage.

Siehe Anlage 16 / 123a und wegerechtliche Auflagen und Hinweise.

Begründung

Die vorhandene Überfahrt ist auf die neuen verkehrlichen Verhältnisse anzupassen und ist auf ein Maß von 3,00m an der Grundstücksgrenze begrenzt.

Nebenbestimmung

Die vorstehend genannte Erlaubnis wird unter der Bedingung erteilt, dass die vorhandene, nicht mehr benötigte westliche Überfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 4449 zurückgebaut wird, da diese ihre Funktion, aufgrund des entfallenen Stellplatzes, verloren hat. Soweit möglich, sind an dieser Stelle im öffentlichen Grund, Flächen für den ruhenden Verkehr herzustellen. Die bestehende Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG wird nach § 18 Abs. 2 widerrufen.

Die Erlaubnis ist an die Gültigkeit des Baugenehmigungsbescheides gebunden.

2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

Bei dem Objekt Essener Straße 94 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

Die Dokumentation der restauratorischen Befunduntersuchung wird dem Denkmalschutzamt übermittelt (1 x digital, 1 x Ausdruck), sobald sie vorliegt. Diese ist Grundlage zu weiteren Abstimmungen bezüglich der Farbgebungen bauzeitlicher Bauelemente.

Alle neuen Bauelemente und die Ertüchtigung der bestehenden Elemente sind in der Detailplanung vor Ausführung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist vor der Ausführung mit dem Denkmalschutzamt gesondert abzustimmen.

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 die **Rodung von Hecke**:

ca. 47,4m Feuerdornhecke (H1)

ca. 110,0m freiwachsende Hecke/Berberitze (H2)

Begründung

Zur Herstellung der Baufreiheit können die Hecken nicht erhalten werden und die Heckenrodungen sind somit notwendig. Zur Kompensation der Gehölzverluste ist die Pflanzung von 157,0m heimischer Hecke notwendig. Diese Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

Nebenbestimmung

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

4. Zustimmung zu Schnittmaßnahmen an den Straßenbäumen an den Heynemannstraße (Einkürzung um 1,5m im Fein- und Schwachastbereich) und Wurzelkappungen an den Straßenbäumen an der Essener Straße:

Ö06

Ö07

Ö09 - die unteren Äste max. 3,0m

Ö12

Ö13

Ö14

sowie Wurzeln an S15 und S16 zu durchtrennen, soweit dies unvermeidbar ist und fachkundig durchgeführt wird (Wurzelvorhang).

Nebenbestimmung

Nach einer Terminabstimmung werden die Rückschnittmaßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit an den Straßenbäumen zu Lasten des Antragstellers im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. durch den Fachbereich Stadtgrün veranlasst.

Es liegt eine Kostenübernahmeerklärung für die Schnittmaßnahmen an den Straßenbäume an der Heynemannstraße beim Fachbereich Stadtgrün vor.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Langenhorn 51 mit den Festsetzungen: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,6 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
Bebauungsplan	Langenhorn 51 / 2. Änderung Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

16 / 1 a	20210528_5.1_BT5-6-Flurkarte_V0
16 / 6 a	20210528_7.10_BT5-6-GrundrissU1_V0
16 / 9 a	20210528_7.13_BT5-6-GrundrissDA_V0
16 / 10 a	20210528_7.20_BT5-6-SchnittA-A_V0
16 / 11 a	20210528_7.21_BT5-6-SchnittB-B_V0
16 / 12 a	20210528_7.30_BT5-6-AnsichtNord_V0
16 / 13 a	20210528_7.32_BT5-6-AnsichtSued_V0
16 / 14 a	20210528_7.33_BT5-6-AnsichtWest_V0
16 / 15 a	20210528_7.31_BT5-6-AnsichtOst_V0
16 / 20 a	20210528_8_BT5-6-Perspektive_V0
16 / 29 a	20210528_10.1_BT5-6-Bestandsdokumentation_V0
16 / 30 a	20210528_11_BT5-6-Baubeschreibung_V0
16 / 31 a	20210528_12_BT5-6-Betriebsbeschreibung_V0
16 / 38 a	20210528_14_BT6_Brandschutzkonzept_V00
16 / 39 a	20210528_14_BT6_Brandschutzplan_Kellergeschoss_V00
16 / 40 a	20210528_14_BT6_Brandschutzplan_Erdgeschoss_V00
16 / 41 a	20210528_14_BT6_Brandschutzplan_OG1_V00
16 / 81 a	20210525_20_BT5-6-SchallschutzTALaerm_V0
16 / 99 a	20210902_17.2_BT5-6-Baumgutachten_V0
16 / 101 a	20210920_6.5_BT5-6-FahrgeometrischePruefung_V0
16 / 102 a	20210920_7.12_BT5-6-Grundriss1OG_V1
16 / 103 a	20210920_9.4_BT5-6-Stellplatz-Berechnung_V1
16 / 104 a	20210920_12.1_BT5-6-Kita Betriebsbeschreibung_V0
16 / 107 a	20210921_7.11_BT5-6-GrundrissEG_V2
16 / 123 a	22.10.2021_Erlaubnis_Essener Str. 94-96
16 / 128 a	20211123_16.7_BT5-6-Lageplan_V2

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.
Höhere Anforderungen in diesem Bescheid haben Vorrang vor dem Brandschutzkonzept.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

6.1. für den Verzicht auf zwei voneinander unabhängige Rettungswege für die erdgeschossige, südwestliche Teilnutzungseinheit (§31 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Einrichtung einer flächendeckenden Brandwarnanlage mit PVO-Prüfung.

6.2. für den Verzicht auf den unabhängigen zweiten baulichen Rettungsweg (§ 31 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Nur ein Nutzer verfügt dauerhaft über das jeweils betroffene benachbarte Kompartiment. Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen. Die Verbindungstüren sind nicht abschließbar auszuführen und sind dauerhaft freizuhalten. Die benachbarten Kompartiments dürfen jeweils nicht größer als 200 m² sein. Die Verkehrswege, die in den benachbarten Kompartiments als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.

6.3. für den Verzicht auf Anordnung der notwendigen Treppe in einem notwendigen Treppenraum (§ 33(2) HBauO)

Bedingung

Unter den Bedingungen, dass der Pumi-Raum und der ELT/MT-Raum einen RS-Abschluß erhalten, der Rettungsweg durch den KiWA-Raum jederzeit in mind. 1m Breite freigehalten wird und die Brandwarnanlage auch das KG abdeckt bestehen keine Bedenken.

6.4. für die Überschreitung des zulässigen Brandwandabstandes von 40m um 9,6m auf 49,6m (§28 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

BG-Fläche < 1600m², Abtrennung durch fh-Wände in Teilnutzungseinheiten <200m², Brandwarnanlage

Aufschiebende Bedingung

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 7.1. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) für die „**Fachbauleitung für Baumschutz**“ und für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (insbesondere die Erd- und Verbauarbeiten, Landschaftsbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde.
 - 7.2. vor Beginn der Baumfällungen eine Sicherheitsleistung für die Ersatzpflanzungen (Hecken) in Form einer **selbstschuldnerischen Bankbürgschaft** in Höhe von 10.000,00€ für die Freie und Hansestadt Hamburg beim Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün (MR3) hinterlegt wurde.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 8.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung, Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH