



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/03328/2020
Hamburg, den 29. April 2021

Verfahren
Bezug
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
N/WBZ/03363/2020 (Sentastraße)
02.10.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

421-020
7237 (ehemals 7218, 7208) in der Gemarkung: Barmbek

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 49 WE und anteiliger Tiefgarage

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.



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

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 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 die Rodung der 116,0 m Hecke:

ca. 116,0 m gemischte Laubgehölzhecke, nördlich, südlich und westlich des Bestandsgebäudes

Begründung

Für die Umsetzung des Neubaus sind die Rodungen notwendig. Zur Kompensation der Gehölzverluste ist die Pflanzung von 116,0 m heimische 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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan	39 mit den Festsetzungen: W3g, Baulinien Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	SozErhVO Barmbek-Süd

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

2 / 24	Baubeschreibung
2 / 25	Erläuterungsbericht Außenanlage
2 / 34	BSK Leitungsbestandsplan
2 / 58	Fällplan
2 / 59	Ergänzungsplan
2 / 60	Lageplan Geb. A-C
2 / 61	Lageplan mit Abstandsflächen Geb. A-C
2 / 62	Lageplan mit Überlagerung Geb. A-C
2 / 103	Tiefgarage Bereich Ortrudstr. (Haus A)
2 / 104	Kellergeschoss Haus A
2 / 105	Erdgeschoss Haus A
2 / 106	1. OG Haus A
2 / 107	2. OG Haus A
2 / 108	3. OG Haus A
2 / 109	Ansicht Nord + Süd / Schnitte Haus A
2 / 110	Ansicht West + Ost Haus A
2 / 111	Brandschutzkonzept Lageplan
2 / 112	Brandschutzkonzept Untergeschoss
2 / 113	Brandschutzkonzept EG + 1. OG Haus A
2 / 114	Brandschutzkonzept 2. + 3. OG Haus A

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von ausgewiesenen 3 Geschosse um 1 auf 4 Vollgeschosse (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Abweichung ist zudem städtebaulich vertretbar, zumal sich das Gebäude in die Topographie der Bauwerkshöhen im Umfeld und den umliegenden Traufhöhen städtebaulich angleicht. In Anlehnung an die umliegenden Traufhöhen im Bestand weist der Baukörper längsseits und straßenseitig deutliche Rücksprünge des obersten Geschosses auf. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 2.2. für die Errichtung einer Tiefgarage auf einer im Durchführungsplan D39 als nicht überbaubar dargestellten Fläche (§ 13 BPVO).

Begründung

Die Befreiung kann unter Aufnahme der nachfolgenden Bedingungen erteilt werden. Die Unterbauung außerhalb der Baulinien tangiert die Grundzüge der Planung nicht und stellt sich unter Berücksichtigung der nachfolgenden aufschiebenden Bedingung und den naturschutzrechtlichen Auflagen als einfügungsverträglich dar.

Bedingung

Die Tiefgarage ist im südlichen Bereich einzukürzen, da die erforderlichen Fällgenehmigungen für den in diesem Bereich befindlichen besonders wertvollem Baumbestand (Nr. 32 bis 43) nicht erteilt werden können. Über die geänderte, aus naturschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähige Planung ist ein Ergänzungsbescheid zu erteilen.

- 2.3. für die Überschreitung der südlichen Baulinie durch den Hauptbaukörper Gebäude A auf einer Breite von ca. 13,865 m um ca. 4,81 m (§ 13 BPVO)
- 2.4. für die Überschreitung der südlichen Baulinie durch Balkone am Gebäude A auf einer Breite von ca. 4,60 m um ca. 6,81 m (§ 13 BPVO)
- 2.5. für die Überschreitung der östlichen Baulinie durch den Hauptbaukörper Gebäude A auf einer Länge von ca. 30,74 m um ca. 3,21 m (§ 13 BPVO)
- 2.6. für die Überschreitung der östlichen Baulinie durch ein vorstehendes Treppenhaus Gebäude A auf einer Länge von ca. 3,36 m um ca. 4,96 m (§ 13 BPVO)
- 2.7. für die Überschreitung der östlichen Baulinie durch vorstehende Treppenhäuser Gebäude A auf einer Länge von i.S. ca. 10,08 m um ca. 7,01 m (§ 13 BPVO)
- 2.8. für die Überschreitung der östlichen Baulinie durch den Hauptbaukörper Gebäude A auf einer Länge von ca. 49,57 m um ca. 5,26 m (§ 13 BPVO)
- 2.9. für das Zurückweichen von der westlichen Baulinie durch den Hauptbaukörper Gebäude A auf einer Länge von ca. 49,57 m um ca. 1,77 m (§ 13 BPVO)
- 2.10. für das Zurückweichen von der nördlichen Baulinie durch den Hauptbaukörper Gebäude A auf einer Breite von ca. 13,865 m um ca. 0,39 m (§ 13 BPVO)

Begründung zu den planungsrechtlichen Befreiungen 3.3 bis 3.10

Die Befreiungen können erteilt werden, da sich der Entwurf die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Abweichen von den Baulinien ist dabei städtebaulich einfügungsverträglich. Die Neubauplanung berücksichtigt den Erhalt ortsbildprägender Bäume, weshalb die Baukörper abweichend von den Baufenstern des geltenden Planrechts verortet werden. Es gibt allerdings Bereiche in denen das Baufenster nicht genutzt wird, sodaß die Überschreitungen an anderer Stelle wieder kompensiert werden. Die Gebäude weisen eine zeitgemäße Tiefe auf, die den konstruktiven und funktionalen Anforderungen des heutigen Wohnens gerecht werden (veränderte Gebäudegeometrie). Die städtebauliche Konzeption jedoch beinhaltet die Erhaltung der Quartierqualitäten, der geschlossenen Bebauung und der grundlegenden Gliederung der Baukörper aus der Entstehungszeit. Insgesamt fügt sich die geplante Bebauung städtebaulich in das Umfeld ein, in dem Bezüge zu gegenüberliegenden und angrenzenden Bebauungen aufgenommen werden. Auch gestalterisch zeigt sich die Planung (unter Auflagen) passend auf die umgebende Bestandbebauung abgestimmt und somit insgesamt städtebaulich einfügungsverträglich. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für die Lage der Abstandsflächen des Gebäudes A auf einer Länge von ca. 40 m und einer Tiefe von bis zu 2,92 m auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 7213) (§6 Abs. 2 S. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung kann erteilt werden, da diese unter Berücksichtigung der Ziele des § 6 HBauO und unter Würdigung der öffentlich.rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Überlappung der Abstandsflächen liegt nicht vor. Belichtung, Besonnung und Belüftung sind gewährleistet.

- 3.2. für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50 m zum östlich angrenzenden Grundstück um 0,40 m auf 2,10 m mit dem vortretenden südlichen Treppenhaus (§ 6 Abs. 5 S. 2 HBauO).

Begründung

Die Abweichung kann erteilt werden, da diese unter Berücksichtigung der Ziele des § 6 HBauO und unter Würdigung der öffentlich.rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Überlappung der Abstandsflächen liegt nicht vor. Belichtung, Besonnung und Belüftung sind gewährleistet.

- 3.3. für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50 m zum östlich angrenzenden Grundstück um bis zu 2,20 m auf 0,30 m mit den vor den Treppenhäusern vorgelagerten Aussentreppen (§ 6 Abs. 5 S. 2 HBauO).

Begründung

Die Abweichung kann erteilt werden, da diese unter Berücksichtigung der Ziele des § 6 HBauO und unter Würdigung der öffentlich.rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Überlappung der Abstandsflächen liegt nicht vor. Belichtung, Besonnung und Belüftung sind gewährleistet.

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 4.1. vor Baubeginn ist die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) für die baumpflegerische Begleitung sämtlicher Erd- und Verbauarbeiten (Unterflursystem und Tiefgarage), im Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, beim Fachbereich Stadtgrün (N/MR 31) nachzuweisen.
 - 4.2. vor Baubeginn der Heckenrodungen eine Sicherheitsleistung für die Ersatzpflanzung für den 3. Bauabschnitt in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von 7.700,00€ für die Freie und Hansestadt Hamburg beim Management des öffentlichen Raumes - Verwaltung (MR31) hinterlegt wurde.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. eine genehmigungsfähige Umplanung der Tiefgarage bis Beginn der Aushubarbeiten 2. BA erfolgt ist. Die Planung ist so umzuplanen und zur Abstimmung mit dem Fachbereich vorzulegen, dass die naturschutzrechtlichen Belange unter Berücksichtigung der erteilten Fällgenehmigung eingehalten werden. Für den Beginn der Rohbauarbeiten ist die Erteilung eines entsprechenden Änderungsbescheides erforderlich.
 - 5.2. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH