



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1  
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02380/2019  
Hamburg, den 04. November 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
17.12.2019

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
128-053  
1122 in der Gemarkung: Horn Geest

**Neubau von 13 Wohngebäuden (teilweise basierend auf Typengenehmigungen) mit 5-7 Geschossen und insgesamt 220 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage mit 99 Kfz-Stellplätzen**

### 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:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08.00 - 15.00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09.00 - 17.00 Uhr  
Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

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. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung für
  - das **Fällen von 65 Bäumen** mit einem Wertäquivalent von insgesamt 121 Bäumen
  - **Kronenrückschnitte an den Bäumen Nr. 58, 60, 67** zur Freistellung der Anleiterungsfläche im Bereich der FW-Umfahrtgemäß Vorlage Nr. 77 - Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom 12.012.2019
2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Weddestraße zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 6,00 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.
3. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Weddestraße zur Nutzung als Tiefgaragenzufahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 3,50 m an der Grundstücksgrenze genehmigt. Es muss eine Signalanlage angebracht werden.
4. Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im förmlich festgelegten Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung
5. Artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit i.S.v. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

### **Begründung**

Durch das Vorhaben kommt es zum Eingriff in potentielle Lebensräume nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geschützten Vogel- und Fledermausarten. Da für das Vorhaben lediglich eine Potentialabschätzung erstellt worden ist, muss das Vorkommen dieser geschützten Tierarten sowie ihrer Quartiere im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung im Vorhabensbereich unterstellt werden.

Um ein Auslösen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **Nebenbestimmung**

- Die Bäume mit den Nr. 54, 55, 61, 119, 120, 121, 122, 123, 145, 163, 177, 178, 206, 207, 208, 209 und 210 dürfen nur außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierzeit, also im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar, gefällt werden.
- Alle übrigen Bäume dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden.
- Die Gebäude sind innerhalb der Fledermaus-Winterquartierzeit, also im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar, abzureißen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Horn 19

mit den Festsetzungen: Baugrundstücke für den Gemeinbedarf  
"Schule"

Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

15	Lageplan ( Dachaufsicht) 1:250 v. 12.12.19
16	Lageplan (Abstandsflächen / Baulasten) 1:250 v. 12.12.19
23	Grundriss 5OG 1:100 v. 12.12.19
24	Grundriss 6OG 1:100 v. 12.12.19
25	Dachaufsicht 1:100 v. 12.12.19
26	Ansicht / Nord-West - Nord-Ost 1:100 v. 12.12.19
29	Schnitt C-C / D-D mit Ansicht 1:100 v. 12.12.19
30	Schnitt E-E 1:100 v. 12.12.19
31	Schnitt / Innenhof 1:500 /200 /20 v. 04.12.19
33	Fassadenausschnitt 1:100
34	Lageplan / Freiflächen 1:200 v. 12.12.19
54	Nachweis /Spielflächen 1:500
70	Schnitt E-E, M. 1:100, vom 27.04.2020, Index A/B, Anlage zum Brandschutzkonzept
74	Grundriss 1. UG 1:100 v. 23.06.2020
75	Grundriss EG/Abstellräume 1:100 v. 23.06.2020
77	Wertermittlung der zu fällenden Bäume
80	Grundriss EG 1:100 o. D.
81	Grundriss 1. OG 1:100 o. D.
82	Grundriss 2. OG 1:100 o. D.
83	Grundriss 3. OG 1:100 o. D.
84	Grundriss 4. OG 1:100 o. D.
85	Ansicht SO + SW 1:100 o. D.
86	Ansicht Hof NW + NO / Schnitte A-A + B-B 1:100 o. D.
89	Lageplan / Freiflächenplan, Plan-Nr.: WED_LA_04.01_B; M 1:200 vom 26.03.2021
90	Grundriss / Kellergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
91	Grundriss / Erdgeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
92	Grundriss / 1.Obergeschoss Haus 12; M 1:100 vom 15.04.2021
93	Grundriss / 2. Obergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
94	Grundriss / 3.Obergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
95	Grundriss / 4.Obergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
96	Grundriss /5. Obergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
97	Grundriss / 6.Obergeschoss Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
98	Grundriss / Dachfläche Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021
99	Schnitt 1-1 Haus 12, M 1:100 vom 15.04.2021

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

## Zur Prüfung lagen weiterhin folgende Unterlagen vor

51	Lüftungsgutachten v. 11.12.19
55	Brandschutzkonzept v. 13.12.19
59	Brandschutz - Grundriss 1OG 1:100 v. 12.12.19
60	Brandschutz - Grundriss 2OG 1:100 v. 12.12.19

61	Brandschutz - Grundriss 3OG 1:100 v. 12.12.19
62	Brandschutz - Grundriss 4OG 1:100 v. 12.12.19
63	Brandschutz - Grundriss 5OG 1:100 v. 12.12.19
64	Brandschutz - Grundriss 6OG 1:100 v. 12.12.19
68	Index Nr. 1 zum Brandschutzkonzept vom 27.04.2020
69	Lageplan Feuerwehrlflächen, M. 1:200, vom 24.04.2020, Index - 01 - Anlage zum Brandschutzkonzept
71	Immissionsprognose zur Tiefgarage v. 15.04.20
76	Artenschutzrechtliche Stellungnahme v. 19.05.20
78	Baumgutachterliche Stellungnahme v. 12.12.19
88	Broschüre Konzept Freianlage
100	Brandschutzkonzept Index 2 / v. 20.04.2021
101	Brandschutzplan Grundriss / UG / M 1:100 / v. 19.04.2021
102	Brandschutzplan Grundriss / EG / M 1:100 / v. 19.04.2021
104	Qualifizierter Freiflächenplan v. 22/23.09.2021 Index D

Die dort genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Die brandschutztechnische Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage der dem Brandschutzkonzept zugehörigen Brandschutzpläne. Die Brandschutzpläne gelten deshalb ausschließlich in Bezug auf die brandschutztechnischen Belange und in Verbindung mit den Bauvorlagen. Für die brandschutztechnischen Belange gelten ausschließlich die Brandschutzpläne.

Die Prüfung des Brandschutzes bezieht sich ausschließlich auf die Bereiche, die durch die Typengenehmigungen mit den Prüfnummern 0963, 0964, 0965 und 0967 nicht abgedeckt sind.

### **Folgende Typengenehmigungen waren Bestandteil der Prüfung**

Typengenehmigung Prüfnr. 0963  
Typengenehmigung Prüfnr. 0964  
Typengenehmigung Prüfnr. 0965  
Typengenehmigung Prüfnr. 0967

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt

- 6.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) zu Wohnungsbau (§ 1 BauNVO)

#### **Bedingungen**

- Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachelemente sind mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Vorhabens finalisierend abzustimmen.
- Die straßenexponierten Fassaden des Gebäudes sind in hochwertigem Vollklinker in handwerklicher Verarbeitungsqualität auszuführen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Auswahl und Zahl der für die einzelnen Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 6.2. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 40 cm durch die nördlichen Kasematten (§ 23 BauNVO)

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände am Haus 12 im Norden (Winkel 72°) (§ 6 Abs. 3 HBauO)
  - 7.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände am Hofdurchgang zwischen Haus 1 und Haus 13 (Teilfläche 2+15) um ca. 2,20 m (§ 6 Abs. 3 HBauO)
  - 7.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände am Hofdurchgang zwischen Haus 5 und Haus 4 (Teilfläche 6 + 13) trapezförmig um ca. 0,5 - 2,5 m (§ 6 Abs. 3 HBauO)
  - 7.4. für den Verzicht auf eine innere Brandwand zwischen den Achsen A/G trotz der vorhandenen Gebäudeabmessung von max. 40,8 m (§ 28 (2) HBauO)
  - 7.5. Verzicht auf die Ausführung von Rauchabschnitten in der Tiefgarage mit 2540 m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 13 GarVO)

#### **Bedingung**

Die Überdachung der Zufahrt zur Tiefgarage ist maximal in Pergola auszuführen, sodass innerhalb dieses offenen Bereichs Rauch ungehindert abziehen kann.

- 7.6. für das Führen des ersten Rettungswegs aus einem Teilbereich der Garage über eine Tiefgaragenrampe (§ 15 Abs. 1 GarVO)

#### **Bedingung**

- Das Garagentor muss eine Schlupftür besitzen, die von innen jederzeit öffnungsfähig ist
  - Die Rampe darf nicht mehr als 15 % geneigt sein
  - Bei Großgaragen muss ein getrennter Gehweg § 5 Abs. 3 GarVO vorhanden sein
  - Die Entfernung des zweiten Rettungsweges darf von jeder Stelle des zugeordneten Garagenbereiches bis zum Treppenraum bzw. Ausgang ins Freie nicht mehr als 50 m betragen
- 7.7. für die Überschreitung der maximalen Rettungsweglänge von 30 m bis zum Erreichen des Treppenraumes in Teilen um ca. 1,8 m (§ 15 Abs. 2 GarVO)

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 8.1. Standsicherheit
  - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

## **Aufschiebende Bedingung**

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 9.1. eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO für die Sicherung der Feuerwehraufstellfläche im nordöstlichen Bereich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnr.: 1842 (§ 7 Abs. 1 HBauO)
  - 9.2. eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO für die Sicherung der Abstandsflächen im Osten auf dem Grundstück mit der Flurstücksnr.: 1243 (§ 7 Abs. 1 HBauO)
  - 9.3. die Stellung eines ortsfesten Bauzaunes außerhalb des Kronentraufbereiches der Bestandsbäume als fotografischer Nachweis bei der zuständigen Dienststelle  
  
vorliegen
  - 9.4. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen nachgewiesen wurde, der die Baumschutzmaßnahmen, insbesondere im Bereich der FW-Umfahrt, vor Ort einleitet und kontrolliert

Diese Nebenbestimmungen 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

Anlage - 2020-06-12 Horner Rampe Weddestr. 28 ff Uebersichtsplan Anl 1 Stgn VE 3

Anlage - 2020-06-12 Horner Rampe Weddestr. 28 ff Detailplan Flaeche Anl 2 Stgn VE 3

Transparenz in HH



Transparenz in HH

## Anlage

### STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH