



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Steuerung und Service  
BA-N, D1  
Jörn von Kampen  
Kümmellstraße 5 - 7  
20249 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfung Eppendorf-Winterhude- Hoheluft Ost- WBZ21  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 42804-6810  
Telefax 040 42790-4848  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner Herr Reimer Salinger

Zimmer 210  
Telefon 040 42804-6429  
E-Mail [reimer.salinger@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:reimer.salinger@hamburg-nord.hamburg.de)

**GZ.: N-WBZ-100281-2023**

Hamburg, 12. Oktober 2023

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Bezug  
Eingang 15.05.2023

Grundstück  
Belegenheit Erikastraße 186  
Baublöcke 405-003  
Flurstück 3277 in der Gemarkung: Eppendorf

### Neuerrichtung des Schwanenwesens für die Hamburger Alsterschwäne nach Abbruch des Bestandsgebäudes

### 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. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
2. Anschlüsse:
3. E0102-HSEKANAL-91344236 Schmutzwasser DN 150 Nachtr.Herst. § 11 SAG

### **Begründung**

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:  
Freiflächen\_Lageplan\_20230512\_V000 vom 12.05.2023 erteilt.

#### **4. Naturschutzrechtliche Ausnahmen**

5. Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das Fällen und Roden folgender Bäume und Hecken:

##### **Baumfällungen:**

Nr. 1 und Nr. 2 Silberweide, Stammdurchmesser ca. 50 und ca. 60 cm, zur Herstellung der Verkehrssicherheit und Zufahrt Neubau,  
Nr. 9 gekappte Kopfweide (Kappung in 1 m Höhe), Stammdurchmesser ca. 50 cm, zur Herstellung der Außengehege,  
Nr. 10, gekappte Kopfweide (Kappung in 3,50 m Höhe), Stammdurchmesser ca. 40 cm,  
Nr. 11, Fichte, Stammdurchmesser ca. 60 cm,  
Nr. 12, Ahorn, Stammdurchmesser ca. 25 cm.  
Fällung der Bäume Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12 zur Herstellung der Schwanenhalle und des Außenbeckens.  
Besonderheit Nr. 7 Zitterpappel, Stammdurchmesser ca. 159 cm, Kappung auf ca. 6 m Höhe und Erhalt des Baumes als Habitatbaum, zur Herstellung der Verkehrssicherheit.

#### **6. Hecken- und Strauchrodungen:**

1. Hainbuchenhecke ca. 36 m,
2. Kirschlorbeerhecke ca. 16 m,
3. freiwachsende Ligusterhecke, ca. 25 m
4. Erlenaufwuchs ca. 106m<sup>2</sup> zur Herstellung der Halle und Freianlagen des Schwanenwesens.

7. An folgenden Bäumen Wurzelkappungen und Kroneneinkürzungen um ca. 15 % sowie einen Wurzelschutzvorhang gemäß Baumgutachten vom 03.05.2023 auszuführen:

Nr. 5 dreistämmige Silberweide, Stammdurchmesser ca. 30, 45 und 50 cm  
Nr. 6 zweistämmiger Bergahorn, Stammdurchmesser ca. 25 und 30 cm

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

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan  
mit den Festsetzungen:

Bebauungsplan Eppendorf 10  
Öffentliche Grünfläche  
BauNVO

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

0002 - 0004, 0006 - 0010, 0012, 0014, 0015, 0021, 0022, 0024 - 0026, 0030, 0034 - 0044,  
0050, 0068 -0070, 0080, 0090, 0115

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.  
Und der Brandschutznachweis ist vollumfänglich umzusetzen.

## Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

### 9. Abweichungen:

10. Abweichung Biotopschutz nach § 30 BNatSchG

11.

#### 11.1 Abweichungen:

11.2 Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zur Zerstörung von nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 HmbBNatSchAG durch die Beeinträchtigung des Sumpfwaldes durch den Neubau des Schwanenwesens

11.3

11.4

## Begründung

### Abweichungen:

Durch den Neubau des Schwanenwesens wird ein nach § 30 BNatSchG geschützter Sumpfwald beeinträchtigt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG

ist es verboten, gesetzlich geschützte Biotope zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Von diesem Verbot wird gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen, sofern die untenstehenden Auflagen in Gänze erfüllt werden. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts i.S.v. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG müssen in gleichartiger Weise ausgeglichen werden. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung vor Ort.

## 12. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 12.1 Abweichung von § 27 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. Abs. 2 HBauO durch feuerhemmend ausgeführte Trennwände der Technik- und Hausanschlussräume sowie der Werkstatt Räume.

### **Begründung**

Die Ausführung von feuerbeständigen Wänden entsprechend eines Verwendbarkeitsnachweises inklusive des Anschlusses an Bauteile mit mindestens demselben Feuerwiderstand ist baulich nur unter erhöhtem Aufwand möglich, da die tragenden und aussteifenden Bauteile selbst nur feuerhemmend sind. Das Kraftstofflager (bis 250 L Diesel) wird als Raum in Raum-System feuerbeständig mit feuerbeständigen Türen ausgeführt.

Da die Räume selbst mit max. 21m<sup>2</sup> verhältnismäßig klein sind und aufgrund ihrer Lage vorrangig im EG für die Feuerwehr gut zu erreichen sind, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Zusätzlich ist das Gebäude aufgrund der besonderen Nutzung mit einer flächendeckenden Brandfrüherkennung mit Alarmierungsvorrichtung ausgestattet, sodass eine frühzeitige Alarmierung im Gebäude sichergestellt ist.

### **Bedingung**

#### **Brandschutz - Bauteilanforderungen**

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen in diesem Einzelfall keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn organisatorisch sichergestellt wird, dass bei einem Brandereignis das Schutzziel gemäß §17 HBauO "Rettung von Menschen und Tieren" sichergestellt wird und ggf. eine Alarmierung der Feuerwehr durch den Schwanenvater (Sicherheitsdienst, etc.) erfolgt.

- 12.2 Abweichung von § 33 Abs.1 Nr. 2 HbauO durch den Einbau einer notwendigen Treppe in der Teilnutzungseinheit Büro (insgesamt 231 m<sup>2</sup> >200 m<sup>2</sup>) ohne notwendigen Treppenraum.

### **Begründung**

Die Fläche der TNE Büro im Erdgeschoss beträgt nur 31 m<sup>2</sup>, der Großteil der Teilnutzungseinheit befindet sich damit im Obergeschoss (200 m<sup>2</sup>) und erhält einen brandlastarmen Flur zur internen Erschließung. Neben dem ersten Rettungsweg über die interne Treppe stehen im Obergeschoss ein anleiterbares Fenster und ein anleiterbarer Balkon als zweiter Rettungsweg zur Verfügung, die als solche gekennzeichnet werden. Da insgesamt nur 5 Büroplätze geplant sind, die nicht vollständig dauerhaft genutzt werden, bestehen gegen eine Rettung über Einsatzgeräte der Feuerwehr keine Bedenken.

Zusätzlich ist das Gebäude aufgrund der besonderen Nutzung mit einer flächendeckenden Brandfrüherkennung mit Alarmierungsvorrichtung ausgestattet, sodass eine frühzeitige Alarmierung im Gebäude sichergestellt ist.

### **Bedingung**

## **Brandschutz - Rettungswege**

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die Maßnahmen entsprechend der eingereichten Unterlagen ausgeführt werden.

An Abzweigungen notwendiger Flure, an den Zugängen zu notwendigen Treppenträumen, an Kreuzungen sowie an Ausgängen der Rettungswege müssen dauerhaft und gut sichtbar Sicherheitszeichen nach ASR A1.3 in Verbindung mit DIN EN ISO 7010 angebracht werden. Die Sicherheitszeichen müssen lang nachleuchtend oder be- bzw. hinterleuchtet sein.

Feuerlöscher nach DIN EN3 müssen gut sichtbar vorgehalten werden. Zur Bemessung von Art und Anzahl der erforderlichen Feuerlöscher, sind die Vorgaben nach ASR A2.2 „Maßnahmen gegen Brände“ anzuwenden.

## **Aufschiebende Bedingung**

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

13.1 der Standsicherheitsnachweis geprüft und der Ergänzungsbescheid erteilt worden ist. Dann dürfen die entsprechenden Arbeiten erst durchgeführt werden.

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

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abwassereinleitungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - Auflagen und Hinweise zum Veterinärwesen

Reimer Salinger

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungsnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## ANLAGE 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

#### Hinweise

14. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite  
<https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html>  
oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"  
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502>  
elektronisch ein.
15. 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).
16. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
<https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

#### Auflagen

Vor Baubeginn muss die Grundstücksfläche auf Kampfmittelfreiheit untersucht werden.

Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind ausreichende Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen erforderlich. Zu- und Durchfahrten und Bewegungsflächen müssen gekennzeichnet sein. Die erforderlichen Flächen sind gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr.2.2.1.1) nachzuweisen, ständig freizuhalten und zu kennzeichnen.

Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für die Obergeschosse mit einer Brüstungshöhe der anleiterbaren Stelle von weniger als 8 m über Geländeoberfläche ist eine Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr geplant.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein gradliniger Zugang zu schaffen zur Vorderseite rückwärtiger Gebäude oder zur Rückseite von Gebäuden, wenn eine Rettung von Menschen außer vom Treppenraum nur von der Gebäuderückseite aus möglich ist. Der Zu- und Durchgang muss mindestens 1,25 m breit sein. Bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m. Die lichte Höhe des Zu-

und Durchgangs muss mindestens 2,20 m betragen. Für den Einsatz von tragbaren Leitern muss grundsätzlich die direkte Verbindung zu einem notwendigen Fenster oder Dachterrasse, Balkon o.ä. je Nutzungseinheit vorhanden sein.

Stellen, an denen die Feuerwehr mit Rettungsgeräten tätig werden soll, können nur dann als Rettungswege anerkannt werden, wenn der Rettungseinsatz nach Eintreffen der Feuerwehr ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand und ohne wesentliche Hindernisse innerhalb von kurzer Zeit möglich ist. Eine Behinderung durch Bewuchs, Zaunanlagen, Mauern, Mauervorsprünge, Vordächer oder Pkw-Stellplätze ist auszuschließen.

## **ANLAGE zum BESCHEID**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Auflagen**

#### **17. Anlage zum Bescheid**

##### **NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

18. Auflagen:  
Zuständige Stelle für die Überwachung:  
Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Abteilung Landschaftsplanung
19. 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
20. Anforderungen:  
Der Baubeginn ist o.g. Dienststelle anzuzeigen.
21. Die gemäß des Baumgutachtens von Herrn Roman Beek vom 03.05.2023  
geforderten Baumschutzmaßnahmen sind in ihrer Gesamtheit anzuwenden.
22. Vor Beginn der Baustelleneinrichtung ist eine Abstimmung mit dem zuständigen  
Baumkontrolleur des Bezirksamtes Hamburg - Nord durchzuführen.
23. Ersatz Bäume:  
Als Ersatz für die gefälltten Bäume sind vier heimische großkronige Laubbäume,  
Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm fachgerecht zu  
pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
24. Ersatz Hecken:  
Als Ersatz für die gerodeten Hecken sind 77 m heimische Hecken (freiwachsende  
Hecken) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzqualität: 2 x v mB, H 100-125 cm, 3 Stk/m
25. Anforderung Ersatz:  
Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen,  
auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu  
ersetzen (§ 36 HmbVwVfG).
26. Neu gepflanzte Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform (vollständige  
Kronenentwicklung) zu erhalten (§ 36 HmbVwVfG).
27. Erfüllung der Auflagen: bis 15.04. nach Fertigstellung des Bauvorhabens.
28. Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den  
Rechtsnachfolger.

29. Baumpflege-Fachfirma / Schnittmaßnahmen:  
Die Durchführung der Schnittarbeiten ist durch eine anerkannte Baumpflege-Fachfirma (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung oder European Tree Worker) unter Einhaltung der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) mit Erhalt der natürlichen Wuchsform der Gehölze vorzunehmen.
30. Baumschutz:  
Bei der gesamten Baudurchführung sind die DIN 18920 mit der RAS-LP4 sowie die aktuelle ZTV-Baumpflege anzuwenden, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gehölzbestände zu vermeiden.
31. 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 (§ 14 Abs. 4 HBauO).
32. 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 NW 80mm, 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).
33. Die Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, ggf. sind Äste hochzubinden (§ 14 Abs. 4 HBauO).
34. Wurzelschutz / Abgrabungen:  
Abgrabungen für die genehmigten baulichen Anlagen sind so eng wie möglich am Bauwerk durchzuführen, die Wurzelkappungen sind fachgerecht in Handschachtung auszuführen und zu versorgen, ggf. durch Anlage eines Wurzelvorhanges.  
Wurzelvorhang:  
entsprechend ZTV - Baumpflege / DIN 18920 und RAS-LP 4  
die Dicke muss mindestens 20 cm betragen, die Tiefe den durchwurzelbaren Bereich umfassen, jedoch höchstens bis zur Sohle der Baugrube;  
für die Schalung ist verrottbares Material zu verwenden;  
der Wurzelvorhang ist während der Bauzeit ständig feucht zu halten;  
die Pfähle sind in einem Abstand von 1,00 m standfest einzuschlagen;  
der Graben ist mit geeignetem Substrat und / oder Unterboden ohne maschinelle Verdichtung zu verfüllen.
35. Abbrucharbeiten:  
Beim Abbruch der Bestandsgebäude sind die vorhandenen Bäume vor abbruchbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die Wurzelflächen sind von Abbruchtrümmern freizuhalten. Das Entfernen von baumseitigen Fundamenten ist wurzelschonend und bei Erfordernis in Handarbeit auszuführen. Vorgefundene Wurzeln sind von einem Fachbetrieb für Baumpflege fachgerecht zu behandeln und mit Erds substrat (Oberboden / Mutterboden) zur Verwurzelung zu verfüllen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

36. Leitungen:  
Ausschluss von Leitungsbauten im Schutzbereich der Bäume

## **HINWEISE**

37. Hinweise
38. Artenschutz:  
Bei dem Baugrundstück ist durch gegebene Strukturen (Bestandsgebäude, Gehölze, Fassadenbegrünung) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Bei den Abrissarbeiten ist deshalb der Artenschutz besonders zu beachten.
39. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft alle Vögel sowie auch andere Arten wie Eichhörnchen, Fledermäuse, Käfer etc. Bei Fällungen innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit besteht ein besonderes Risiko, gegen diese Vorschrift zu verstoßen. Es liegt in Ihrer Verantwortung, durch fachkundige Prüfung vor Ausführung der Fällung sicher zu stellen, dass die Artenschutzbestimmungen eingehalten werden.
40. Baustelleneinrichtungsplan:  
Vor Baubeginn oder spätestens 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung ist der Baustelleneinrichtungsplan beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur Prüfung und Freigabe einzureichen. Der Baustelleneinrichtungsplan hat geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und des angrenzenden Baumbestandes in der öffentlichen Grünanlage zu beinhalten (Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, Plätze für Material- und Bodenlagerung, Standort sowie Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans, Aufstellflächen von mobilen Kränen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Baustellenzufahrten im Maßstab mindestens 1:500) (§ 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO, § 10 Abs. 2 und 3).

## **AUFLAGEN BUKEA N3**

### **Auflagen** zum Thema: BNatSchG - Naturschutz

41. Aufschiebende Bedingung Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG  
Vor Abriss der Bestandsgebäude (Büro-/Sozialgebäude, Wirtschaftsgebäude) müssen diese durch eine/n fachlich qualifizierte/n Biolog:in auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Es sind auch Verschalungen und Dachüberstände zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder Vögel durch die/den Gutachter:in festgestellt werden, auch Nutzungshinweise (z.B. Quartiere von Fledermäusen oder Nester, Kotspuren), ist das weitere Vorgehen mit der BUKEA/N33 vor Beginn der Abbrucharbeiten abzustimmen. Gegebenenfalls sind bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und als Kurzgutachten der BUKEA/N33 spätestens nach 3 Monaten mit Vorschlägen für ggf. nötige Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.
42. **Der Eingriff in den geschützten Sumpfwald muss so gering wie möglich gehalten werden. Der umgebende Sumpfwald muss durch Bauzäune vor Beeinträchtigungen geschützt werden.**

43. Der Baum Nr. 3 (Traubenkirsche) und Baum Nr. 4 (Zitterpappel) gemäß Baumgutachten von Roman Beek (Stand 03.05.2023) sowie dem Baumfällplan dürfen gefällt werden. Die Höhlung ist als ein vollständiges Stück Stammholz zu erhalten und im Sumpfwald aufzustellen. Die restlichen Baumabschnitte sind ebenfalls im Biotop als Totholz zu erhalten.
44. Vor Ort hat eine Ersatzpflanzung gemäß der Ausführung im Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für 2 Baumfällungen in einem Biotopgebiet (4.2 „Sumpfwälder“) vom 05.06.2023 zu erfolgen.
45. Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus standortgerechten gebietseigenen Gehölzen mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen zu verwenden. Durch die anerkannten Herkunftsnachweise ist garantiert, dass gebietsheimische Pflanzen mit dem entsprechenden genetischen Ursprung (Nordwestdeutsches Tiefland) verwendet werden. Damit wird eine mögliche Florenverfälschung durch gebietsfremde Arten (§ 40 BNatSchG) vermieden. Der Herkunftsnachweis ist der BUKEA/N 33 vorzulegen.
46. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere des Tötungsverbots, sind Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen, d.h. angelehnt an die gesetzliche Schonfrist (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar.
47. Zur Vermeidung der Tötung und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Höhlung am Baum Nr. 3 unmittelbar vor Fällung durch eine/n fachlich qualifizierte/n Biologe/n auf den Besatz von Fledermäusen und Vögeln sowie Eichhörnchen zu prüfen, ggfs. mittels endoskopischer Untersuchung. Ein Besatz muss nachweislich auszuschließen sein. Für den Verlust der Höhle sind drei Fledermausspaltkästen und drei Höhlenbrüterkästen als Ausgleich für potenziell verloren gegangene Quartiere und Nisthöhlen an im Umfeld stehende Bäume durch eine/n fachlich qualifizierte/n Biologe/n angebracht werden. Die Anbringung hat vor Einsetzen der nächsten Brutperiode zu geschehen. Eine Pflege muss gewährleistet sein. Ein Nachweis über die getroffenen Maßnahmen ist der BUKEA/N33 abschließend zur Prüfung vorzulegen.
48. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten (§ 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen (Biotope) ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
49. Glasflächen an Gebäuden sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt für Glasflächen an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen (z.B. Biotope) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

## **ANLAGE zum BESCHEID**

### **50. GRÜNLANDRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **51. Zuständige Stelle für die Überwachung**

52. Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg  
Management des öffentlichen Raumes  
– Stadtgrün –

#### **53. 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 Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO)
- Gesetz über Grün- und Erholungsanlagen
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18920 zum Gehölzschutz

#### **54. AUFLAGEN**

#### **55. Vor Baubeginn:**

56. Vor Baubeginn ist eine Sondernutzungserlaubnis nach § 4 nach dem Gesetz über Grün- und Erholungsanlagen für die Nutzung des Wanderweges der öffentlichen Grünanlage, Gemarkung Eppendorf, Flurstück 3277, für die Nutzung der Wege zur Baustellenzufahrt und zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen der öffentlichen Grünanlage gesondert zu beantragen, bzw. einzuholen.  
Für die Dauer der Sondernutzung werden gesondert Benutzungsgebühren erhoben.  
Beginn und Ende der Sondernutzung sind schriftlich bei der genannten Dienststelle anzuzeigen.

#### **57. Zuständige Stelle für die Einholung der Sondernutzungserlaubnis:**

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Management des Öffentlichen Raumes  
- Allgemeine Verwaltung -  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
E-Mail: [sondernutzungen@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:sondernutzungen@hamburg-nord.hamburg.de)

58. Vor Baubeginn ist der Baustelleneinrichtungsplan beim Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe einzureichen. Der Baustelleneinrichtungsplan hat geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des vorhandenen Baum- Hecken- und Strauchbestandes zu beinhalten (Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, Maße der Baugrube, Plätze für Material- und Bodenlagerung, Standort sowie Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans, Aufstellflächen von mobilen Kränen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Baustellenzufahrten im Maßstab mindestens 1:500) (Hamburgischen BaumschutzVO, § 10 Abs. 2 und 3)

#### **59. Baubeginnanzeige**

60. Der Baubeginn ist dem Management des öffentlichen Raumes - Stadtgrün - Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg schriftlich anzuzeigen.

#### **61. Baumschutz:**

62. Der zu erhaltende Baum-/ Hecken- und Strauchbestand ist vor Beginn und während der gesamten Abbruch-/ Baumaßnahme gemäß den Auflagen der Hamburgischen Baumschutzverordnung, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) zu schützen. Die Hamburgische Baumschutzverordnung regelt, dass geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm, Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden dürfen. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten.
63. **Leitungen:**
64. Leitungsbauarbeiten im Schutzbereich von vorhandenen Bäumen sind nur nach vorheriger Wurzelraumerkundung zulässig, sofern keine Baumwurzeln vorgefunden bzw. Ausbauweisen gewählt werden, die den Erhalt der Baumwurzeln sichern.  
Sofern weitgehende Eingriffe einhergehend mit Wurzelkappungen erforderlich werden, sind diese antrags- und genehmigungspflichtig.  
Ein Leitungsplan ist beim Fachbereich zur Prüfung und Freigabe einzureichen.  
Es ist zu überprüfen, ob der Stromkasten auf dem Gelände des Schwanenwesens untergebracht werden kann.
65. **Freiflächenplan:**
66. Entlang des westlich vom Gelände verlaufenden Alsterwanderweges soll die Vegetationsfläche erweitert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass folgende Pflanzen Roter Hartriegel und niedrig wachsende Weiden und Hartriegelarten nicht verwendet werden. Gewünscht ist jedoch die Verwendung von Holunder, Faulbaum, Schneeball, Pfaffenhütchen und Kornelkirsche.  
Nördlich neben der Zufahrt zum Gelände sollen 3 Silberweiden gepflanzt werden, hier wäre es passender eine dreistämmige Silberweide zu pflanzen.  
Der Freiflächen- und Bepflanzungsplan ist vor Ausführung im Detail mit dem Fachbereich Stadtgrün abzustimmen und zur Prüfung und Freigabe einzureichen.

## **ANLAGE zum BESCHEID**

### **SELANSCHLUSSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Hamburger Stadtentwässerung AöR  
Billhorner Deich 2  
20539 Hamburg Tel.Nr.: 004940788882135  
E-Mail: Sielanschluss@Hamburgwasser.de

#### **Auflagen**

67. Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

Mit der Herstellung der Grundleitung darf erst begonnen werden, wenn die Sielanschlussleitung betriebsfertig hergestellt ist. Bei Nichtbeachten trägt der Bauherr das Risiko ev. später notwendiger Änderungen. Eine Absprache mit dem Sielbezirk ist erforderlich (§ 7 Absatz 1 Satz 3 HmbAbwG).

Die Fertigstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist HAMBURG WASSER mitzuteilen, siehe anliegende Fertigstellungsmeldung (in Papierform) (§ 7 Absatz 5 Satz 4 HmbAbwG).

Niederschlagswasser sowie Sickerwasser aus Gebäudedrängen darf nicht in das Schmutzwassersiel eingeleitet werden (§ 9 Absatz 1 Satz 2 HmbAbwG).

Über Regenwassersielanschlüsse darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser eingeleitet werden (§ 11a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 HmbAbwG).

Unmittelbar vor jedem Anschluss eines Grundstücks an eine öffentliche Abwasseranlage - mit Ausnahme der Drucksielentwässerung - ist ein Schacht mit einer Mindestnennweite von 1.000 mm herzustellen. Die Grundleitung zwischen Sielanschlussleitung und dem Schacht ist von der Sielanschlussleitung aus ohne Querschnittsänderung bis in den Schacht einschließlich Reinigungsöffnung zu führen (§ 13 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG). Bei einer Grenzbebauung ist eine Reinigungsöffnung im Gebäude vorzusehen.

Wird der vorhandene Anschluss nicht mehr benötigt, wird die Sielanschlussleitung durch die Stadtentwässerung auf ihre Kosten verschlossen oder beseitigt; begründete Einwendungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, insbesondere hinsichtlich einer späteren Nutzung, sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Vor der erneuten Benutzung einer außer Betrieb befindlichen oder verschlossenen Sielanschlussleitung ist die Genehmigung nach Absatz 1 einzuholen. (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).

Wird durch Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage ein vorhandener Sielanschluss nicht mehr benötigt, ist der Sielbezirk zu informieren (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).

§14 HmbAbwG – Hebeanlagen und Rückstauschutz (1) Kann Abwasser auf dem angeschlossenen Grundstück nicht mit einem genügenden natürlichen Gefälle der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden, hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer Einrichtungen zum Heben des Abwassers (Hebeanlagen) zu schaffen und zu unterhalten.

(2) Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen wie Schächte, Ausgüsse, Bodenabläufe, Klosettbecken und Abläufe für Niederschlagswasser, die unter der

Rückstau ebene liegen, müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen gesichert werden.

(3) Als Rückstau ebene gilt beim Gefällesiel die vorhandene oder endgültig vorgesehene Straßenhöhe an der Anschlussstelle der Sielanschlussleitung an das jeweilige Siel, beim Drucksiel die Oberkante des Schachtes der Einrichtung zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer.

## Hinweise

### 68. Hinweis zur Kostentragung Nur bei § 11 SAG

Aufgrund dieses Bescheides wird eine Sielanschlussleitung auf öffentlichem Grund bzw. eine ESF-Anlage hergestellt. Der Sielanschlussbeitrag wird als Pauschale (§ 11

Sielabgabengesetz) erhoben. Sie erhalten hierzu einen gesonderten

Festsetzungsbescheid von der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke (BWFG) (Abt.: Anliegerbeiträge).

Die Hamburger Stadtentwässerung (HSE) hat keine Kenntnis darüber, ob Forderungen der BWFG auf Sielbau- oder Sielanschlussbeiträge bestehen. Ob Ihr Grundstück bereits zu Sielbau- und Sielanschlussbeiträgen herangezogen wurde und welche

Grundstücksfronten damit abgegolten wurden, können Sie bei der BWFG erfahren. E-Mail: [anliegerbeitraege@bwfg.hamburg.de](mailto:anliegerbeitraege@bwfg.hamburg.de)

Für alle neuen unterirdischen Entwässerungsanlagen, die der Schmutzwasserableitung dienen, ist ein Dichtheitsnachweis zu erstellen (Druckprüfung mit Wasser oder Luft nach DIN EN 1610). Der Dichtheitsnachweis ist durch einen Fachbetrieb zu erstellen und an die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zu mailen: [dichtheitsnachweise@bukea.hamburg.de](mailto:dichtheitsnachweise@bukea.hamburg.de)

## **ANLAGE zum BESCHEID**

69. HmbAbwG -Einleitung von Abwasser in das Öffentliche Sied - Auflagen und Hinweise
70. **Zuständige Dienststelle für die Überwachung** zum Thema: HmbAbwG - Einleitung von Abwasser in das öffentliche Sied

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Tel. Nr.: 040 42840 2376

E-Mail: [BUKEA-I-Stellungnahme-im-BGV@bukea.hamburg.de](mailto:BUKEA-I-Stellungnahme-im-BGV@bukea.hamburg.de)

### **Auflagen**

71. 1. Es ist eine Abscheideranlage für Leichtstoffe < NS 10 einzubauen.
2. In der Halle dürfen keine Fahrzeuge und Boote gewaschen werden. Der Koaleszenzabscheider ist für kleinere Ölfälle und die Reinigung ölverschmierter Vögel vorgesehen.
3. In den Antragsunterlagen sind keine weiteren Angaben zu der Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen gemacht worden. Es wird hier davon ausgegangen, dass keine relevanten Mengen verwendet oder gelagert werden.

## **ANLAGE zum BESCHEID**

### **AUFLAGEN UND HINWEISE ZUM VETERINÄRWESEN**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt Veterinärwesen  
und Lebensmittelüberwachung  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 - 42804 – 6251  
Fax.-Nr.: 040 - 42804 – 6709  
E-Mail: Verbraucherschutz@Hamburg-Nord.Hamburg.de

#### **Auflagen**

72. Aus tierschutz- und tierseuchenrechtlicher Sicht ist Folgendes anzumerken: 1. Be- und Entlüftung der Halle (ist m.E. aus den Bauplänen nicht ersichtlich). In der Halle ist im Winterbetrieb mit erheblicher Feuchtigkeitsentwicklung und Kondenswasserbildung zu rechnen (Ausdünstungen und Ausscheidungen der Tiere sowie Verdunstung durch das Wasserbecken). Hinweis: Bei Aufstallpflicht muss ein Kontakt mit Wildvögeln vermieden werden. Bei natürlicher Lüftung sind daher Fenstergitter an den ggf. zu öffnenden Fenstern /Oberlichtern einzuplanen; ggf. sollte bei den beiden Rolltoren eine Lüftungsfunktion eingeplant werden, um eine entsprechende Luftzirkulation zu ermöglichen. 2. 2 Handwaschbecken (davon zumindest 1 mit Spülbeckenfunktion) sind in der Halle einzuplanen 3. Hallenboden (wasserundurchlässig) KEIN Epoxidharz!!! gerne (Kieserling-)Beton 4. Schwimmbecken KEIN Epoxidharz!!! gerne feinkörnigen Beton 5. in allen Räumen, in denen eine Unterbringung von Tieren vorgesehen ist, Hohlkehlprofile am Übergang vom Boden zu den Wänden

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Sonderbau, Gebäudeklasse 3