



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###  
###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 21

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz21@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz21@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/03692/2018

Hamburg, den 8. Februar 2019

Verfahren  
Bezug  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
BV 323  
21.03.2018

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
507-008  
3946 (ehem. Teil von 1017), 3965 (ehem. Teil von 3097), 3964 (ehem. 996), 3961 (ehem. 3604), 3962 (ehem. Teil von 3605), 3946 (ehem. 1017)  
in der Gemarkung: Wandsbek

**Errichtung eines 7 geschossigen Wohngebäudes mit 65 Wohnungen inkl. eines Sockelgeschosses mit Garage und Nebenflächen**

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

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. Genehmigung zur Herstellung zweier 5,50 m breiten befestigten Überfahrten / Feuerwehrezufahrten von der Straße Lengerckestieg nach § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG). Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrten zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.

#### **Nebenbestimmung**

Im Zusammenhang mit der Herstellung des Neubaus sowie der Überfahrten sind die erforderlichen Umbau- bzw. Anpassungsarbeiten in den Nebenflächen (Verbreiterung des Gehweges sowie teilweise Herstellung/Markierung von Parkständen) vor Baubeginn planerisch zu erarbeiten und mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes und dem Baubetrieb abzustimmen. Der in diesem Zusammenhang erstellte Deckenhöhenplan des Planungsbüros SBI, vom 31.01.2018 Vorlage 22/161, ist zu beachten.

Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. Für die aus der Kostenschätzung errechneten Baukosten ist eine Kostenübernahmeerklärung durch den Antragsteller erforderlich. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Planung abgestimmt und die Kostenübernahme geregelt ist.

2. Höhenanweisung Nr. 06/2018

#### **Nebenbestimmung**

Die im Deckenhöhenplan des Planungsbüros SBI mit Stand 31.01.2018 (Vorlage 22/161) in rot eingetragenen Höhen sind – bezogen auf Normalnull – an den Grundstücksgrenzen gemäß Bebauungsplan abgesetzt worden.

Die rot markierten Höhen (endgültige Höhe des öffentlichen Weges) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Diese Höhe des öffentlichen Weges wird erst später hergestellt.

3. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme der öffentlichen Wege vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung wird, unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erteilt.

#### **Nebenbestimmung**

Die Erlaubnis ist ab dem Beginn der Nutzung der öffentlichen Wegefläche für die Dauer von 12 Monaten befristet.

Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Kran-  
gestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.  
Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichts-  
behörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem.  
§ 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.

4. Sondernutzungserlaubnis für die Querung der öffentlichen Grünfläche durch die  
Regenwasserleitungen (Einleitung in die Wandse) nach § 19 Absatz 1 Hamburgi-  
sches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme der öffentli-  
chen Wege vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung wird, unter dem Vorbehalt  
des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen  
Stadtgrünabteilung erteilt.

### **Nebenbestimmung**

Der Leitungsverlauf in der Örtlichkeit ist möglichst außerhalb der Kronentraufberei-  
che der öffentlichen Bäume zu legen sowie unter Beachtung des Baumschutzes öf-  
fentlicher Bäume (Gesetz über Grün- und Erholungsanlagen, vom 18. Oktober 1957  
in der geltenden Fassung).

Die Prüfung und der Nachweis der Machbarkeit unter Baumschutzgesichtspunkten,  
soll gegebenenfalls unter Anpassung der Planung / von Detailplanungen erfolgen.

Die Machbarkeit der Planung - unter Baumschutzgesichtspunkten -, einschließlich  
der Vorgaben zum Baumschutz, ist durch einen bauseitig hinzuzuziehenden öffent-  
lich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen zu prüfen, begleitend zu ent-  
wickeln, schriftlich bei auf Seite 34 genannten Dienststelle zu bestätigen. Dies gilt  
für alle nachfolgenden Leistungen.

Zum Sondernutzungsantrag ist eine baumgutachterlich entwickelte und schriftlich  
bestätigte, baumschonende Planung für die zu erhaltenden Bäume, inkl. Baum-  
schutzvorgaben des öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen  
einzureichen.

Je nach Ergebnissen der Prüfungen / Planungsanpassungen durch den öffentlich  
bestellten und vereidigten Baumsachverständigen ist ein qualifizierter Katalog mit  
den besonderen Baumschutzvorgaben und Maßnahmen für die betroffenen Stra-  
ßen- und Grünanlagenbäume einzureichen.

Erforderliche Erd- und Grabungsarbeiten in den Kronentraufbereichen sind aus-  
schließlich mit Suchschachtung bzw. Handschachtung auszuführen.

Unter anderem sind gegebenenfalls Planungsanpassungen hinsichtlich der Bäume  
erforderlich, sowie an/ in deren Schutzzonen die geplanten Leitungs- und Wege-  
bauarbeiten zu erwarten sind.

Ebenfalls ist baumgutachterlich zu prüfen, inwieweit die augenscheinlich baubedingt  
erforderlichen Baumkronenrückschnitte baumverträglich und realistisch sind, bzw.  
welche Planungsanpassungen für einen entwicklungsfähigen Erhalt der Bäume er-  
forderlich sind.

Eventuelle erforderliche, genehmigungspflichtige und vertretbare Eingriffe bzw.  
Rückschnittmaßnahmen sind konkret durch den Baumgutachter für jeden Einzelfall  
zu erarbeiten und mit dem Antrag einzureichen.

5. Ausnahmegenehmigung:  
Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt, **vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, gültig bis zum 28.02.2020** die beantragten bau- und erschließungsbehindernden Bäume: Kirsche (Nr. 101), Berg-Ahorn (Nr. 102), Birke (Nr. 103), Säulen-Pappeln (Nr. 104-112a), Pappeln (Nr. 113-131) und div. Laubgehölze (188-232) gemäß Bestandsaufnahme (Vorlagen 22/128 u. 22/186), zu fällen.

### **Nebenbestimmung**

#### ARTENSCHUTZ

In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44 Absatz 1 Satz 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reishaufen etc.).

Vor Beginn der Arbeiten ist zu kontrollieren, ob eine Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren vorliegt. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Der Nachweis ist im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten, zu erbringen. Bei einem positiven Befund sind die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen, und das WBZ-Naturschutz ist in Kenntnis zu setzen. Für Ausnahmegenehmigungen ist in diesem Fall die Behörde für Umwelt und Energie, NGE3 - Naturschutz, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg zuständig. Hierbei ist gesondert ein Antrag zu stellen.

#### ERSATZPFLANZUNG

##### Bilanzierung Fällmaßnahme/ Ersatzpflanzung

Der naturschutzfachliche Ersatzbedarf wird festgesetzt auf 68 Bäume bzw. 68.000,- €. Diese Ersatzpflanzung bzw. Betrag wird anteilig gemäß Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen Punkt Ersatzpflanzung von insgesamt 37 heimischen kleinstkronigen Laubbäumen und Punkt Ersatzzahlung von **23.750,- €** erhoben, da in diesem Umfang auf dem Grundstück eine Neuanpflanzung von 68 Laubbäumen gemäß Ersatzpflanzungsplan nicht nachhaltig realisiert und eine dauerhafte Entwicklungsfähigkeit der Bäume nicht gewährleistet werden kann (Anlage 22/ 185 und 22/187).

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen, sind mit gebietsheimischen Bäumen (z.B. Holzapfel, Feldahorn, Weißdorn etc.), Pflanzqualität und Berechnung Ersatzbedarf umzusetzen.

Als Ersatz sind auf dem Grundstück und auf der dem Grundstück vorgelagerten Grünfläche 37 klein- mittelkronige Bäume an geeigneter Stelle neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 16-18 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Hinweis:

Davon entsprechen 8 Baumpflanzungen dem Anpflanzgebot gemäß § 2, Punkt 13 der Verordnung über den B-Plan Wandsbek 79.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung 12 m<sup>2</sup>), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum 30. April 2021)

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Ersatzpflanzung ist der auf Seite 39 genannten Dienststelle nach Herstellung der Außenanlagen nachweislich anzuzeigen sowie danach 2x pro Jahr die Begleitung und Kontrolle der Entwicklungspflege.

Die Pflicht zur Erfüllung der Ersatzaufgaben gilt auch für den Rechtsnachfolger bzw. nachfolgende Eigentümer.

#### ERSATZZAHLUNG

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von **23.750,00 €** zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen.

Hinweis: Bezüglich der Ausgleichszahlung wird ein gesonderter Kostenbescheid durch das WBZ-Naturschutz, nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung, erstellt.

6. Sielanschlussgenehmigung nach § 7 HmbAbwG für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1 E0102-HSEKANAL-3754650 Schmutzwasser 150 Wiederinbr. Entfällt HH

2 E0102-HSEKANAL-3754635 Schmutzwasser 150 Wiederinbr. Entfällt HH

7. widerrufliche Erlaubnis gemäß den §§ 8, 10, 13 und 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) in der jeweils gültigen Fassung, die Wandse, ein Gewässer II. Ordnung, zur Einleitung von Drain- / Niederschlagswasser, zu benutzen. Die Ableitung erfolgt von dem Grundstück: Lengerckestieg 7/9; Gemarkung: Wandsbek; Flurstücke 3964, 3958, 3965, 3961, 3962

#### Nebenbestimmung

Von dem genannten Widerruf kann insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn die mit der Erlaubnis verbundenen Gebühren nicht oder nur teilweise entrichtet werden, wenn die in der Erlaubnis genannten Auflagen nicht erfüllt werden oder wenn von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit oder eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet werden kann (§ 17 Abs. 2 HWaG).

Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche können im Falle eines Widerrufs sowie gegebenenfalls weiterer erforderlicher Bedingungen und Auflagen nicht anerkannt werden.

Der Erlaubnisinhaber (bzw. dessen Beauftragte) haben die Ausführung der Arbeiten rechtzeitig mit einem Vertreter der Wasserbehörde abzustimmen.

Die Einleitmenge ist auf 6,3 l/s begrenzt.

Eingeleitet werden darf nur natürliches Niederschlagswasser,  
- das von bebauten oder befestigten Flächen in oberflächigen Einläufen gesammelt wird;  
- das nach vorausgehender Versickerung in Drainagen gefasst wird.

Keinesfalls dürfen eingeleitet werden:

- verschmutztes und (z.B. durch Streusalze) kontaminiertes Wasser von befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Höfen;
- Reinigungswasser z.B. von Böden und Wänden, Parkplätzen, Garagen, Küchen usw.;
- mittels Pumpen und Drainagen gefördertes Grundwasser.

Da bei Hochwasser die Abnahme des oben genannten Wassers nicht gewährleistet werden kann, sind als Objektschutz die Einleitungen gegen das Eindringen von Wasser aus dem Gewässer mit entsprechenden Vorrichtungen (z.B. Rückstauklappen) zu sichern.

Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche können gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) nicht geltend gemacht werden.

Auf dem Grundstück des Erlaubnisinhabers ist vor der Einleitstelle ein Übergabeschacht zu errichten. Dieser ist möglichst nah an der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Schacht und die Zwischenspeicher müssen für Vertreter der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- die Ableitung vom Schacht zum Gewässer erfolgt im Freigefälle
- die Rohrverbindung zwischen dem Schacht und dem Einleitpunkt am offenen Gewässer darf keine seitlichen Zuleitungen (z.B. von Entwässerungsrinnen) haben
- lichte Weite: mindestens 1,00 m
- Schachtsohle: um mindestens 0,50 m vertieft als Schlammfang
- Die Ableitung ist auf 6,3 l/s zu begrenzen.

Die Entwässerungsanlage muss vom Erlaubnisinhaber sauber und instand gehalten werden. Anfallendes Räumgut ist aufzufangen und zu entsorgen. Es darf nicht in das Gewässer gelangen.

Die Inbetriebnahme der Entwässerungsanlage ist der auf Seite 33 genannten Dienststelle mitzuteilen, die sich eine Abnahme der Anlage vorbehält.

Die Erlaubnis wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass das Vorflutgewässer seitens der FHH hergestellt wurde und zur Einleitung zur Verfügung steht.

8. wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, § 54 a des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 14.12.2007 für die Flurstücke 3964, 3958, 3965, 3961, 3962 in der Gemarkung Wandsbek

## Nebenbestimmung

Dieser Bescheid ist unbefristet und steht unter dem Vorbehalt, dass er bei Erfordernis um Bedingungen und Auflagen ergänzt werden kann.

Die Genehmigung erfolgt unbeschadet der Rechte Dritter und ersetzt nicht Genehmigungen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind.

Die Genehmigung erlischt rückwirkend, wenn die Maßnahme nicht bis zum 17.09.2020 durchgeführt wurde.

Teilbereiche des Baufeldes liegen im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Wandse. Da aber die tatsächlichen Höhen vor Ort nicht mehr mit der Topographie zum Zeitpunkt der Überschwemmungsgebietsausweisung übereinstimmen, ist ein Volumenausgleich nicht erforderlich.

Die Überschwemmungsgebietskarte weist entlang des Baufeldes eine Höhe von 8,9 m üNN, für das 200-jährliche Niederschlagsereignis, aus. Diese Höhe ist im gesamten Böschungsbereich als Mindesthöhe einzuhalten.

Der Beginn der Baumaßnahmen sowie die Fertigstellung sind der zuständigen Wasserbehörde (sh. Seite 33) rechtzeitig bekannt zu geben, damit eine Abnahme erfolgen kann.

Es ist sicherzustellen, dass während der Bauarbeiten die Baustoffe so gelagert werden, dass sie auch bei Hochwasser nicht in das Gewässer abdriften können.

Im Hochwasserfall können keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) geltend gemacht werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Wandsbek 79  
mit den Festsetzungen: WAg; GH 30,5 NHN parallel zur Wandse-  
beker Allee; GH 27,5 NHN; GH zwingend 25 NHN parallel zur pri-  
vaten Grünfläche; GRZ 0,4; Baugrenzen; Überschwemmungsge-  
biet  
Baugesetzbuch

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
84	Erklärung zur Grundstücksneubildung
95	Antrag nach der Baum- bzw. Landschaftsschutzverordnung
235	Anschreiben zu nachgereichten Unterlagen
22 / 10	Flurkartenauszug
22 / 13	Übersicht BF 323
22 / 14	Gehwegüberfahrt
22 / 15	Dachaufsicht mit Abstandsflächen
22 / 29	Stellplatznachweis
22 / 30	Nachweis Abstellraumfläche

22 / 31	Nachweis Abfallkonzept
22 / 32	Nachweis Barrierefreies Bauen
22 / 34	Gutachterliche Stellungnahme zur natürlichen Lüftung TG
22 / 35	Schallschutznachweis
22 / 36	Geotechnischer Bericht
22 / 72	Lageplan Brandschutz
22 / 87	Stellungnahme zur Höhenabwicklung
22 / 97	Untersuchung der Auffüllungen + Böden
22 / 105	Leitungsbestandsplan Entwässerung
22 / 128	Fällplan Baumschutz
22 / 138	Grundriss / 2. Obergeschoss
22 / 140	Grundriss / 4. Obergeschoss
22 / 142	Grundriss / 6. Obergeschoss (2.STG)
22 / 143	Schnitte
22 / 156	Lageplan Brandschutz (Darstellung 6. OG)
22 / 159	Schnitt Brandschutz
22 / 161	Deckenhöhenplan mit Eintragungen von W/MR21
22 / 185	Baumliste - Fällung Ersatzbedarf
22 / 186	Baumwertermittlung
22 / 187	Ersatzpflanzplan
22 / 188	Lageplan Feuerwehraufstellflächen
22 / 202	Grundriss / Erdgeschoss
22 / 203	Grundriss / 1.Obergeschoss
22 / 204	Grundriss / 3.Obergeschoss
22 / 205	Grundriss / 5.Obergeschoss
22 / 206	Ansichten West/Nord
22 / 207	Ansichten Ost/Süd
22 / 208	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche
22 / 209	Konzept für die orientierende Untersuchung gem. BBodschG
22 / 210	Entwässerungskonzept Regenwasser
22 / 211	Abflussmengen einzuleitende Flächen
22 / 212	Berechnung Regenwasserrückhalteraum Mulde 1
22 / 213	Berechnung Regenwasserrückhalteraum Mulde 2-3
22 / 214	Überflutungsnachweis Mulde 1
22 / 215	Überflutungsnachweis Mulde 2 und 3
22 / 216	Datenblatt Tauchpumpe
22 / 217	Datenblatt Powerlift
22 / 218	Datenblatt Multi-Max-F duo
22 / 219	Strangschema Schmutzwasser Hebeanlage
22 / 220	Schema Regenwasser
22 / 221	Strangschema Schmutzwasser Einleitstelle 2
22 / 222	Strangschema Schmutzwasser Einleitstelle 2
22 / 223	Lageplan Grundleitungen
22 / 224	Grundriss Dachaufsicht Regenwasser Abflussmengen
22 / 225	Grundriss / Dachaufsicht
22 / 226	Berechnung / Notentwässerung
22 / 227	Entwässerungsgesuch
22 / 228	Hydraulische Berechnung Drosselschacht 1 und 2
22 / 230	Datenblätter Drosselschacht, - schieber, Wirbeldrossel
22 / 231	Lageplan Abflusswirksame Flächen
22 / 232	Lageplan Außenanlagen
22 / 234	Unterlagen zur Grundwasseruntersuchung u. Innenraumluft
22 / 236	Erschütterungsprognose
22 / 237	Auszug aus ÜSG-Karte
22 / 238	Datenblatt Hebeanlage mit Leistungsdiagramm
22 / 239	Brandschutzkonzept
22 / 240	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
22 / 241	Grundriss / 1. Obergeschoss Brandschutz
22 / 242	Grundriss / 2. Obergeschoss Brandschutz
22 / 243	Grundriss / 3. Obergeschoss Brandschutz
22 / 244	Grundriss / 4. Obergeschoss Brandschutz
22 / 245	Grundriss / 5. Obergeschoss Brandschutz
22 / 246	Grundriss / 6. Obergeschoss Brandschutz
22 / 247	Ansicht Ost-Süd Brandschutz

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 04.09.2018



- die in Anlage 2 zum Prüfbericht Nr. 2 vom 25.10.2018 benannten Vorlagen

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

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

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

- 9.1. für das Vorhandensein von Schlafräumen, die sich nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite befinden (§ 2, Punkt 7 der Verordnung zum Bebauungsplan)

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§31 Abs. 2 BauGB). Die Schlafräume haben jeweils ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite, über das gelüftet werden kann.

- 9.2. für das Errichten der Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche auf ausgewiesener privater Grünfläche (§ 2, Punkt 11 der Verordnung zum Bebauungsplan)

#### **Begründung**

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar, zumal diese Fläche aus Schotterrassen hergestellt wird. Eine andere Möglichkeit für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges außerhalb des Gebäudes gibt es nicht. Die Erscheinung des Wandsegrünzuges wird durch diese bauliche Anlage nicht beeinträchtigt.

- 9.3. für das Überschreiten der Baugrenze in Achse 3 im 5.OG durch den Treppenraum 3 und Teile des Wohnraumes der Wohnung 65 um 1,50 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### **Begründung**

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Es erfolgt eine Gliederung der Fassade.

- 9.4. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Außentreppe von EG bis in das 6. OG in Achse C` um 3,70 m (§ 23 abs. 3 BauNVO)

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Außentreppe dient als 2. Rettungsweg.

- 9.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl GRZ I um 0,16 auf 0,56 und der GRZ II um 0,13 auf 0,73 (§ 19 BauNVO)

### **Begründung**

Unter der unten genannten Bedingung kann diese Befreiung erteilt werden, weil sie dann städtebaulich vertretbar ist.

Oberhalb des Sockelgeschosses hält der Gebäudekörper die zulässige GRZ ein, das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl begründet sich primär durch die maximale Ausdehnung des Garagengeschosses (EG), in dem Stellplätze und unter anderem auch die den Wohnungen zugeordnete Abstellräume untergebracht werden sollen. (In der VO zum B-Plan ist in Ziffer 6 festgesetzt, dass Garagengeschosse auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.) Es ist zudem zu berücksichtigen, dass das Baugrundstück durch die ausgewiesene private Grünfläche in seiner zulässigen bebaubaren Grundfläche um ca. 450 m<sup>2</sup> reduziert ist.

### **Bedingung**

Die Balkone müssen auf eine Tiefe von 1,50 m reduziert werden. Das Dach des Sockelgeschosses wird als Ausgleich für die hohe bebaute Fläche mit einer Schichtstärke von 0,50 m intensiv begrünt.

10. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 10.1. für das Errichten von Gebäudeteilen unterhalb des Grundwasserstandes von etwa 8 m üNN (§ 2, Punkt 3 der Verordnung zum Bebauungsplan)

### **Begründung**

Aus konstruktiven Gründen müssen einzelne Bauteile, wie Aufzugsunterfahrten, Pfahlgründungen und gegebenenfalls Einzelfundamente punktuell auch unterhalb des Grundwasserspiegels errichtet werden. Es ist gutachterlich bestätigt, dass die Schadstofffahne nicht behindert wird und es keinen Einfluss auf die Fließrichtung des Grundwassers geben wird. Eine mögliche Kontamination der Innenraumluft lässt sich aus den Analyseergebnissen der Grundwasserproben nicht ableiten.

Die tangierenden Bohrpfahlwände, die links und rechts an der Fahrbahn angeordnet sind, bilden aus Sicht der für das Grundwasser zuständigen Dienststelle keine erhebliche hydraulische Barriere, da sie entgegen den überschneidenden Bohrpfahlwänden wasserdurchlässig sind und entsprechend umströmt werden.

- 10.2. für das Nichteinrichten einer Kindertagesstätte über dem Garagengeschoss (§ 2, Punkt 2 der Verordnung zum Bebauungsplan)

### **Begründung**

Die für den Kita-Bedarf zuständige Dienststelle hat dieser Ausnahme zugestimmt. Im Grundstückskaufvertrag zwischen dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der Hamburgischen Stiftung für Wissenschaften, Entwicklung und Kultur Helmut und Hannelore Greve und Ihnen

ist die Unterbringung und Realisierung der Kindertagesstätte auf dem Grundstück nördlich des Lengerckestiegs 7/9 (Bauabschnitt I - Bauherr: Dr. Helmut Greve Bau- und Boden AG ; Gz: W/WBZ/04172/2018) vertraglich festgelegt worden. Auch die Größe der Kindertagesstätte ist in dem Kaufvertrag mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt worden. Die in diesem Kaufvertrag benannte Kindertagesstätte wird als Ersatz für Ihr Baugrundstück auf dem Bauabschnitt I nördlich des Lengerckestieges auf den Flurstücken 4037, 4040, 4041, 4044, 4045, 4048 realisiert.

- 10.3. Einleiten des Regenwassers in die Wandse (§ 2, Punkt 19 der Verordnung zum Bebauungsplan)

#### **Begründung**

Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich. Eine Einleitung des Regenwassers in das Mischwassersiel ist aus ökologischer Sicht nicht genehmigungsfähig. Aus diesen Gründen wird die Einleitung des Regenwassers in die Wandse erforderlich.

11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 11.1. für das Unterschreiten der Größe des Abstellraumes für die Wohnung 45 um 0,3 m<sup>2</sup> (§ 45 Abs. 2 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar. Die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Größe um 0,3 m<sup>2</sup> ist untergeordnet.

- 11.2. für den Bau einer Rampe, die eine Breite von 1,25 m anstelle von 1,50 m in Achse E` als Zugang zum Treppenraum 1 und den Einbau von Türen mit einer Breite von 0,80 m anstelle von 0,90 m (§ 52 Abs. 4 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung entspricht dem Zweck der gesetzlichen Anforderung, da aufgrund der novellierten Bauordnung ab 1.5.2018 die beantragte Rampen- und Türbreiten der DIN 18040-2 entsprechen.

- 11.3. für das Einrichten von barrierefreien Wohnungen in mehreren Geschossen (§ 52 Abs. 1 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung entspricht dem Zweck der gesetzlichen Anforderung, da aufgrund der novellierten Bauordnung ab 1.5.2018 barrierefreie Wohnungen in mehreren Geschossen zulässig sind.

- 11.4. für das Unterschreiten der geforderten Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m auf 1,20 m x 1,20 m (§ 52 Abs. 4 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung entspricht dem Zweck der gesetzlichen Anforderung, da aufgrund der novellierten Bauordnung ab 1.5.2018 die beantragte Größe der Bewegungsfläche der DIN 18040-2 entspricht.

- 11.5. für den Einbau einer Spindelaußentreppe als 2. Rettungsweg, die nicht feuerhemmend ist (§ 33 Abs. 1, Satz 3 Nr. 3 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der Bedingung und des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar. Im Bauprüfdienst 5/2012 wird darauf hingewiesen, dass an eine Außentreppe als 2. Rettungsweg keine höheren Anforderungen bezüglich der Feuerwiderstandsdauer gestellt werden sollen, als an den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr.

#### **Bedingung**

Die Spindelaußentreppe muss bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sein. Die Treppenlaufbreite muss 1 m betragen. Das Auftritts- und Steigungsmaß muss der einer notwendigen Treppe gemäß DIN 18065, März 2015, Punkt 6.1.1, Bild 1 entsprechen. Zudem sind unter anderem die unter der Nr. 6.2. aufgeführten Anforderungen an die Wendelstufen und die Wendelung zu beachten.

Erklärung:

Diese Anforderungen sind notwendig, weil die Spindelaußentreppe als 2. Rettungsweg über 6 Geschosse führt. Die Nutzung dieses 2. Rettungsweges erfolgt durch mehrere Personen. Die Nutzung dieses 2. Rettungsweges muss im Ernstfall schnell und sicher auch bei schlechten Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Es muss vermieden werden, dass durch das Herablaufen dieser Spindelaußentreppe Schwindelgefühle und Orientierungslosigkeiten bei den nutzenden Personen auftreten.

- 11.6. für den Verzicht auf die Ausbildung von Gebäudeabschlusswänden zwischen den Gebäuden Haus 2 und 3 § 28 (2) HBauO

#### **Begründung**

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar.

Die Wand der aneinander gebauten Gebäude Haus 2 und 3 wird als Trennwand nach § 27 HBauO ausgebildet. Der Abstand zwischen den Trennwänden ist nicht größer als 40 m. Die Trennwand zwischen Haus 2 und 1 wird F90 - A-M (Brandwand) ausgebildet. Die Ausdehnung des Brandabschnittes beträgt ca. 583 m<sup>2</sup> und ca. 542 m<sup>2</sup>. Die 3 Gebäude werden durch F90 AB - Wände in kleinere Abschnitte unterteilt.

- 11.7. für die Ausbildung eines Brandabschnittslänge von 44,82 m anstelle von 40 m zwischen Haus 1 und 2 und von 42,50 m anstelle von 40 m zwischen Haus 3 und 2 § 28 (2) HBauO

#### **Begründung**

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar.

Die Überschreitung ist als geringfügig anzusehen und es handelt sich um ein Wohngebäude. Die Ausdehnung ist deutlich kleiner als 1600 m<sup>2</sup> und die Gebäude werden durch F90 - AB Trennwände unterteilt. Die Rettungswegsituation ist sehr übersichtlich.

- 11.8. für den Einbau von brennbaren Baustoffen (Dachdämmung in B1 und Dachabdichtung in B2) oberhalb der Brandwände § 28 (5) Satz 1 HBauO

#### **Begründung**

Die Abweichung wird unter der unten genannten Bedingung erteilt. Die Abweichung ist damit unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar.

#### **Bedingung**

Es muss eine Abdeckung mit Grobkies (5 cm dick) oberhalb der Brandwand und je 0,50 m beidseitig der Brandwand aufgetragen werden. Des Weiteren sind zweireihig 0,50 m x 0,50 m x 0,08 m Betonplatten oberhalb der Brandwand zu verlegen (sh. auch Vorlage 22/239).

- 11.9. für das Herstellen von Flurwänden als Außenwände ohne Feuerwiderstandsdauer, aber nicht brennbar § 34 Abs. 4 HBauO

#### **Begründung**

Die Abweichung ist unter der Bedingung und Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar. Bei Ausbildung des Versatzes dieser Fenster wird eine Brandübertragung nach oben ausreichend verhindert. Wesentlich hierfür ist auch die Tatsache, dass es sich jeweils um notwendige Flure handelt, in denen sich keine Brandlasten befinden und es somit auch nicht zu einem Brand kommen kann.

#### **Bedingung**

Durch die geänderte Planung im Bereich der Flurfenster zwischen Achse C' und B' ist die Erteilung der Abweichung möglich geworden. Zwischen Öffnungen der Garage im Erdgeschoss und den Fenstern im notwendigen Flur (1.OG) wird die Wand auf 1,20 m feuerbeständig und nicht brennbar ausgeführt (W90-A).

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

12. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
  - 12.1. für das Herstellen der Fahrwege außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in nicht wasserdurchlässigen und luftdurchlässigen Aufbau (§ 2, Punkt 17 der Verordnung zum Bebauungsplan)

### **Begründung**

In dem jungen Bebauungsplan wurde gezielt die Forderung nach wasser- und luftdurchlässigem Pflaster gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll möglichst direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, daher ist der Anteil versiegelter Flächen gering zu halten“. Die Fahrwege sind mit einer offenporigen Pflasterung herzustellen, die der Anforderung des Bebauungsplans gerecht wird und trotzdem 10 t Achslast aufnehmen kann.

- 12.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Balkone um max. 1,8 m bei mehr als 30% der Fassadenlänge (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 2, Punkt 4 der Verordnung zum Bebauungsplan)

### **Begründung**

Die Befreiung wird nicht erteilt, weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und die Grundzüge der Planung berührt werden. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Balkontiefen gezielt auf 1,50 m begrenzt. In der Begründung heißt es: „Der Bebauungsplan stellt durch die festgesetzte Größenbeschränkung sicher, dass das Verhältnis zwischen Gebäudefassade und Balkonen/Loggien bzw. Terrassenanlage angemessen ist.“. Die Fassaden und Balkone werden aufgrund der Lage des Grundstücks von der Öffentlichkeit an allen Gebäude-seiten wahrgenommen – es gibt keine „Rückseite“, auf der die Befreiung zugelassen werden könnte. Werden die Balkone auf eine Tiefe von 1,50 m reduziert, wird die planungsrechtliche Befreiung für die Überschreitung von 30% der Fassadenlänge mit den Balkonen erteilt.

## **Auflösende Bedingung**

13. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn
  - 13.1. vor Hochbaubeginn nicht der Nachweis erbracht ist, dass unterhalb der Baugrubensohle und in den Baugrubenwänden keine Schadstoffkonzentrationen vorliegen, die geeignet sind, die wohngesunden Verhältnisse bzw. das Grundwasser oder Oberflächengewässer zu gefährden.

## **Aufschiebende Bedingung**

14. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 14.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Zugänglichkeit des Grundstücks - hier gemeinsame Zufahrt (§ 4 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

- 14.2. ein schriftlicher Nachweis der Vereinigung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3962, 3961, 3964, 3965, 3946 der Gemarkung Wandsbek zu einem Grundstück vorliegt (§ 3 HBauO).  
Sollte das Flurstück 3946 nicht mit den anderen Grundstücken vereinigt werden können, dann muss gemäß § 7 Abs. 1 HBauO eine entsprechende Baulast gebildet werden.
- 14.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Aufstell- und Bewegungsfläche und Zufahrtsfläche für die Feuerwehr (§ 5 HBauO) vorliegt.
- 14.4. der Sondernutzungsvertrag für die Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit dem Baukörper sowie einzelner Loggien unterschrieben vorliegt. Der erforderliche Antrag ist mit Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) vor Baubeginn abzustimmen bzw. abzuschließen. Die Daten Ihres Ansprechpartners kann ich Ihnen auf Anfrage mitteilen.
- 14.5. den Baumaßnahmen vorausgehend, einleitend eine orientierende Bodenuntersuchung gemäß BBodSchG durchgeführt wurde, um das quantitative und qualitative Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund zu klären und das vorliegende Gefahrenpotenzial für die Schutzgüter und die zukünftige Nutzung zu bewerten. Die Untersuchungen sind im Vorwege mit der zuständigen Dienststelle (sh. Seite 28) abzustimmen, Bodenarbeiten sind zu dokumentieren. Dies ist nur durch einen zugelassenen § 18-Sachverständigen gemäß BBodSchG durchführbar. Hierzu hat der Bauherr erste Schritte eingeleitet. Details sind dem abgestimmten Konzept für die Orientierende Untersuchung (BIG) - Vorlage 22/209 zu entnehmen.

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

#### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

15. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 15.1. Grundwasserabsenkung (sh. Vorlagen 22/132 - Schreiben vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Rainer Pingel vom 30.5.2018 - 18.2702 - /Fe/)  
Hierfür sind die Unterlagen und Informationen gemäß „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur vorübergehenden Grundwasserabsenkung“ (Formular verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/vorueberggrundwasserabsenkungen/>) nachzureichen. Ebenfalls ist die Einleitung des Baugrubenwassers bei entsprechender Stelle zu beantragen (zuständig bei einer Einleitung ins Siel ist die Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, BUE/ IB3 (sh. Seite 21; zuständig bei der Einleitung in die Wandse ist beim Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Mangament des öffentlichen Raumes, W/MR32 (sh. Seite 33).
  - 15.2. Gefährdungsbeurteilung für das Arbeiten in der Altlastfläche (sh. Vorlage 22/132 - Schreiben vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Rainer Pingel vom 30.5.2018 - 18.2702 - /Fe/)

15.3. Baustelleneinrichtung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) 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
- Formblatt - Fertigstellungsmeldung des Anschlusses der Grundstücksentwässerungsanlage an die Sielanschlussleitung
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG



Anlage zum Bescheid  
###

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: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH