



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/17264/2017
Hamburg, den 22. März 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
21.12.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

514-103
4601 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau eines Wohngebäudes mit Gewerbefläche, einer Tiefgarage und einer separaten Tiefgarage (274 WE)

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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. Dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlage wird zugestimmt.
2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 5,00 m breiten Überfahrt (Feuerwehr) im Friedrich-Ebert-Damm, sowie einer 5,00 m breiten Überfahrt in der Charlie-Mills-Straße und einer 5,00 m breiten Überfahrt von der Parkplatzanlage in der Charlie-Mills-Straße. Die vorgegebenen Breiten der geplanten Überfahrten zum Grundstück werden an der Grundstücksgrenze gemessen.
3. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

4. Höhenanweisung, für die die vorhandenen Höhen an der Grundstücksgrenze als Bezugspunkt festgelegt werden.
5. Die Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Regenwassersiel wird hiermit nach § 11a HmbAbwG erteilt. Für das Niederschlagswasser muss die mit der Sielanschlussgenehmigung nach § 7 HmbAbwG festgelegte Mengenbegrenzung eingehalten werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten, bis der ordnungsgemäße Abfluss über die Sielanschlussleitungen wieder möglich ist.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 10	Lageplan Abstandsflächen
3 / 11	Plan Gehwegüberfahrt als Zu- u. Abfahrt Tiefgarage Wohnen
3 / 12	Plan Feuerwehüberfahrt mit reduzierter Bordsteinkante u. Zuwegung Müllraum
3 / 13	Plan Feuerwehüberfahrt mit reduzierter Bordsteinkante
3 / 18	Grundriss 2. OG - 1
3 / 19	Grundriss 3. OG - 1
3 / 20	Grundriss 4. OG - 1
3 / 21	Grundriss 5. OG - 1
3 / 26	Grundriss 2. OG - 2
3 / 27	Grundriss 3. OG - 2
3 / 28	Grundriss 4. OG - 2
3 / 29	Grundriss 5. OG - 2
3 / 31	Dachdraufsicht
3 / 33	Grundriss DRV UG 1
3 / 34	Grundriss DRV UG 2
3 / 35	Schnitte AA-BB
3 / 36	Schnitte CC-DD
3 / 37	Schnitte EE-FF
3 / 38	Schnitt DRV MM - Ansicht DRV NO
3 / 39	Schnitte DRV NN, QQ, TT
3 / 42	Baubeschreibung und Baubeschreibung Gebäudetechnik
3 / 54	Nachweis / Fahrradplätze
3 / 55	Nachweis / barrierefreies Wohnen n. § 52
3 / 56	Nachweis / Kinderwagen
3 / 57	Nachweis / Abstellräume
3 / 58	Nachweis / Vollgeschoss
3 / 59	Berechnung / BGF + BRI
3 / 60	Berechnung / GRZ + GFZ
3 / 84	Flurkartenauszug mit Eigentumsnachweis
3 / 85	Leitungsbestandsplan
3 / 115	Ansichten Straßenseiten
3 / 117	Lüftungsgutachten Tiefgarage
3 / 118	Garagengutachten
3 / 119	Gutachten-Prognose der Benzol-Immissionen
3 / 191	Beschreibung / Entwässerung
3 / 192	Einleitmengenbegrenzung Regenwasser
3 / 193	Dachentwässerung
3 / 195	Berechnung / Regenwasserrückhaltebehälter
3 / 196	Überflutungsnachweis
3 / 198	Grundriss / Tiefgarage
3 / 199	Schnitt
3 / 201	Schmutzwasser / Sanitär
3 / 202	Schmutzwasser / Sanitär II
3 / 203	Schmutzwasser / Sanitär III
3 / 204	Grundriss / Untergeschoss - Sanitär
3 / 207	Lageplan / Überflutungsnachweis
3 / 224	Kinderspielnachweis/ Plan
3 / 263	4. Überarbeitung zum Brandschutzkonzept ACHTUNG GRÜNEINTRÄGE!
3 / 264	Lageplan Brandschutz
3 / 265	Grundrisse Brandschutz ACHTUNG GRÜNEINTRÄGE!
3 / 266	Grundriss Untergeschoss Brandschutz ACHTUNG GRÜNEINTRÄGE!
3 / 267	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
3 / 268	Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz
3 / 269	Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz
3 / 270	Grundriss / 3.Obergeschoss Brandschutz
3 / 271	Grundriss / 4.Obergeschoss Brandschutz
3 / 272	Grundriss / 5.Obergeschoss Brandschutz
3 / 273	Grundriss / Staffelgeschoss Brandschutz
3 / 274	Schnitte Brandschutz ACHTUNG GRÜNEINTRÄGE!

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. Von § 28 (2) HBauO soll abgewichen werden. Die geplanten Längen der Brandabschnitte überschreiten fast alle deutlich die maximal zulässigen 40 m zwischen den Brandwänden.
Brandabschnitt (Südwestecke d. Gebäudes): um 10,89 m in Nordsüdrichtung
um 0,89 m in Ostwestrichtung
Brandabschnitt (Nordwestecke d. Gebäudes) um 4,11 m in Ostwestrichtung
Brandabschnitt (Nordostecke d. Gebäudes) um 0,87 m in Ostwestrichtung
um 4,07 m in Nordsüdrichtung
4. Brandabschnitt (Südostecke d. Gebäudes) um 10,93 m in Nordsüdrichtung
(Brandschutzkonzept S. 12)

Begründung

Der bauordnungsrechtlichen Abweichung zu Punkt 1.1 wird zugestimmt. Die Brandabschnitte sind in Kompartments unterteilt. Die Abweichungen in der Länge sind nur gering. In der Breite sind die Brandabschnitte deutlich unter 40m. Insgesamt liegen die Brandabschnitte somit deutlich unter 1.600 m².

- 6.2. Die Brandwände schließen in Höhe der Dachhaut beiderseits nicht mit 50 cm breiten feuerbeständigen Platten aus nicht brennbaren Baustoffen ab. (§ 28 (5) HBauO)
(Brandschutzkonzept S. 13)

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar, da eine Brandausbreitung in einen anderen Brandabschnitt bei der vorgeschlagenen Konstruktion nachweislich genauso verhindert wird wie bei den nach Bauprüfdienst zugelassenen Konstruktionen.

Bedingung

Die Dämmung mindestens beidseitig je 1,0m von der Mittelachse der Brandwand verlegt sein und muss nicht brennbar sein.

Hinweis

Die Abweichung von § 52 HbauO für den Nachweis der barrierefreien Wohnungen in einem Geschoss entfällt nach der neuen HbauO.

Die Abweichung von der notwendigen Durchgangsbreite von 90cm bei den Türen ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Es ist in allen Räumen möglich, eine Durchgangsbreite von 90 cm herzustellen.
Die Abweichung bezüglich der Bewegungsfläche von 1,50x1,50m ist nach der neuen HBauO nicht mehr erforderlich.

Diese Abweichung ist nach GarVO § 13 (4) nicht erforderlich: "§ 28 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 HBauO gilt nicht für Garagen". Da die Garagenverordnung das spezifischere Gesetz ist, findet die HBauO in diesem speziellen Fall keine Anwendung.

Der Treppenraum 1 der Garage der Deutschen Rentenversicherung endet nicht unmittelbar ins Freie gemäß § 33 (3) HBauO. Er führt von Ebene 3 in Ebene 1.

Der notwendige Treppenraum TRH1 wurde entsprechend der anliegenden Planung angepasst. Der Ausgang mündet direkt im Bereich der Rampe jenseites des Garagentores.

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Aufgrund der Überdachung der Rampe ist damit zu rechnen, dass sich gerade über dem Fußpunkt der Rampe der Rauch sammeln wird.

Die Definition von "das Freie" beinhaltet, dass der Rauch sich nicht sammeln kann. "Das Freie" kann somit nicht unter einer Überdachung sein (siehe hierzu Kommentar HBauO). Es sind diesbezüglich neue Planungsunterlagen einzureichen.

7. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

7.1. Der Grünordnungsplan setzt für einen Korridor entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks ein Erhaltungs- und Entwicklungsgebot für die dort vorhandene Baum- und Strauchgruppe fest. Außerdem verlangt er die Ergänzung der vorhandenen Gehölze durch dichte Baumm- und Strauchbepflanzung als Pufferfläche (insgesamt Erhaltungs- und Entwicklungsfläche).

Das geplante Wohngebäude und die dazugehörige Tiefgarage sollen in geringem Umfang auf der Erhaltungs- und Entwicklungsfläche errichtet werden. Die Umsetzung dieser Planung erfordert die Rodung der im Fällplan vom 6. Juni (Anlage 1, im Folgenden Fällplan) rot markierten Bäume, die sich zum Teil in der Erhaltungs- und Entwicklungsfläche befinden. Für die Errichtung der im nördlichen Baufenster geplanten separaten Tiefgarage müssen außerdem die im Fällplan gelb markierten Bäume gefällt werden, von denen eine geringe Zahl ebenfalls auf der Erhaltungs- und Entwicklungsfläche steht. Die insoweit erforderliche Befreiung von der Festsetzung des Grünordnungsplans ist Ziel dieses Antrages.

Kubatur und Position des geplanten Wohngebäudes sind das Ergebnis intensiver Abstimmung mit dem Oberbaudirektor. Dieser forderte als Gegenpol zum Gebäude der Deutschen Rentenversicherung (Friedrich-Ebert-Damm) 245 ausdrücklich eine großmaßstäbliche Bebauung des Vorhabengrundstücks mit einem Solitär. Die aktuelle Planung fand schließlich die Zustimmung des Oberbaudirektors, wobei diesem die Erforderlichkeit des oben dargestellten Eingriffs in die Erhaltungs- und Entwicklungsfläche bekannt war. Der Verzicht auf eine oberirdische Bebauung des nördlichen Baufensters zugunsten der Errichtung einer Tiefgarage mit anschließender Begründung entspricht ebenfalls der Abstimmung mit dem Oberbaudirektor. Die Vermerke der Stadt zu den Abstimmungsgesprächen vom 16. Dezember 2016 und 23. Januar 2017 sind in diesem Antrag als Anlagenkonvolut 2 beigefügt.

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand sollen durch Ersatz- und Neupflanzungen umfassend kompensiert werden. Gemäß der von der Bauherrin erarbeiteten Landschaftsplanung (Anlage 3) soll die Lücke, die durch die Fällung der Bäume Nr. 97 bis 104 in dem vorhandenen Grünstreifen entsteht, durch Ersatzpflanzungen wieder geschlossen werden, um die Pufferfunktion der

Erhaltungs- und Entwicklungsfläche wiederherzustellen. Darüber hinaus sind zahlreiche Neupflanzungen zur weiteren Verdichtung der in Rede stehenden Baum- und Strauchgruppe als Pufferfläche im südlichen und nördlichen Bereich geplant. Schließlich soll das nördliche Baufenster entsprechend der Forderung des Oberbaudirektors vollständig neu begrünt werden. Geplant ist in diesem Bereich insbesondere auch die Pflanzung von 24 neuen Bäumen. Durch all diese Maßnahmen soll zugleich der Lage des Vorhabengrundstücks am 2. Grünen Ring Rechnung getragen werden.

Begründung

Die Befreiung wird unter Berücksichtigung der aufgeführten Bedingung und der folgenden Nebenbestimmungen und Auflagen erteilt.

Die Planung ist gemäß Art. 2 § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Hamburgischen Landesrechts auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. 2010, 369) i.V.m. § 67 Abs. 1 S 1 und Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) befreiungsfähig. Danach kann von den Verboten und Geboten eines Grünordnungsplans eine Befreiung gewährt werden, wenn (1) dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, vernünftigerweise geboten ist (vgl. Gellermann in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 87 EL Juli 2018, 67 BNatSchG, Rn. 13). Diese Voraussetzungen sind vorliegend sowohl hinsichtlich des Wohngebäudes im südlichen Baufenster (unten 1) als auch hinsichtlich der Separaten Tiefgarage im nördlichen Baufenster (unten 2) erfüllt.

1. Wohngebäude (südliches Baufenster)

Die Errichtung des Wohngebäudes dient dem öffentlichen Interesse, da es mit seinen 274 Wohneinheiten in Form von 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung des in Hamburg so dringend benötigten Wohnraums leistet.

Das Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums überwiegt das Interesse an der Erhaltung der in Rede stehenden Bäume. Das Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums wiegt angesichts der in Hamburg herrschenden extremen Wohnraumknappheit anerkanntermaßen schwer. Dagegen hat die für die Errichtung des Charlie-Mills-Quartiers erforderliche Abweichung vom Grünordnungsplan aufgrund ihres geringen Umfangs und der geplanten Kompensationmaßnahmen nur geringes Gewicht. So sind lediglich punktuelle Abweichungen erforderlich. Betroffen ist nur eine relativ geringe Anzahl von Bäumen, die nach der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 4. Mai 2018 nur bedingt erhaltenswürdig sind. Durch die geplanten Ersatz- und Neupflanzungen wird dieser Eingriff in den Baumbestand zudem umfassend kompensiert.

Schließlich ist es auch vernünftigerweise geboten, die betroffenen naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Wohnraumschaffung zurücktreten zu lassen. Um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die verfügbaren Bauplätze möglichst effizient genutzt werden. Dem trägt die geplante, mit dem Oberbaudirektor abgestimmte und von diesem geforderte Kubatur des Charlie-Mills-Quartiers Rechnung. Die Erstellung einer Alternativplanung zur Vermeidung der in Rede stehenden, gringgewichtigen Abweichung vom

Grünordnungsplan würde dagegen zu einer erheblichen Verringerung der Zahl der Wohneinheiten führen.

2. Tiefgarage (nördliches Baufenster)

Die vorstehenden Ausführungen gelten hinsichtlich der Errichtung der Tiefgarage im nördlichen Baufenster. Indem sie die Stellplätze der Deutschen Rentenversicherung aufnimmt, die zugunsten des Wohngebäudes im südlichen Baufenster entfallen, und damit den Wohnungsbau erst ermöglichen, dient das Vorhaben nämlich auch insoweit dem schwerwiegenden öffentlichen Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums in Hamburg.

Der für die Errichtung der Tiefgarage erforderliche Eingriff in die Erhaltungs- und Entwicklungsfläche hat dabei aufgrund seines Umfangs noch geringeres Gewicht als der im südlichen Baufenster erforderliche Eingriff.

Die neue Stellplatzanlage im Norden des Grundstücks nimmt die durch die Neubebauung verloren gehenden Stellplätze der Deutschen Rentenversicherung wieder auf. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Stellplatzknappheit durch den Entfall des Stellplatzschlüssels bei Wohngebäuden (Senatsbeschluss) ist dies eine außerordentlich sinnvolle Maßnahme im Zusammenhang mit den für die neue geschaffenen Stellplätzen in der Tiefgarage unter dem Gebäude.

Bedingung

Verpflichtung zur Dachbegrünung

Die hydraulische Belastung des Sielnetzes kann grundsätzlich Retentionsbedarfe auf Gebäudedächern auslösen. Dies ist in Form von einfacher Dachbegrünung oder in Form von Retentionsdächern, ebenfalls mit Dachbegrünung, möglich. Die Erforderlichkeit sollte aus den vorliegenden Entwässerungsgutachten hervorgehen. In dieser Frage sind das Fachamt Management des öffentlichen Raumes und die HSE als fachkompetente Dienststellen zu kontaktieren.

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 8.1. Für die Feuerwehr sind zur Erkundung der Gebäuderückseite vom Friedrich – Ebert - Damm Fw – Durchgänge über die Treppenträume Hs 1 und Hs 2 einzuplanen und ein entsprechendes Lageplanschild an den Durchgängen zur Orientierung zu errichten.
Hierzu sind geänderte Planunterlagen umgehend einzureichen.
 - 8.2. Die Lüftungsauslässe an Feuerwehrr– Aufstellflächen im Innenbereich sind zu überprüfen. Diese dürfen eine Nutzung der Fw – Flächen nicht behindern.
Hierzu sind geänderte Planunterlagen umgehend einzureichen.
 - 8.3. Die Feuerwehrrzufahrt ist zu beiden Seiten mit deutlichen Schildern "Feuerwehrrzufahrt" zu kennzeichnen.
Hierzu sind geänderte Planunterlagen umgehend einzureichen (Lageplan).

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse