



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 2

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 428 81 - 0
Telefax 040 - 427 909 100
E-Mail WBZ2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 81 - ###
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/04019/2020

Hamburg, den 22. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
25.02.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

519-141
6649 in der Gemarkung: Poppenbüttel

Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan Poppenbüttel 44

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:

Wegerecht

1. 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.

2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Überfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,00 m. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen. Für PKW sind dauerhaft 5,00 m freizuhalten und der restliche Bereich durch einen Klappfahl abzusichern.

Naturschutz

3. **Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung.**

Es wird Ihnen genehmigt

in der Zeit vom **1. Oktober bis zum 28. Februar**

die beantragten baubehindernden Bäume Nr. 25 (Baumhasel), 26 (Feldahorn), 27 (Winterlinde), 28 (Feldahorn), 29 (Feldahorn), 30 (Wildapfel), 31 (Winterlinde), 32 (Feldahorn), 34 (Bergahorn) und 35 (Feldahorn) gem. Fällantrag einschließlich Zustandsbeurteilung der Bäume (Anlage 8/77) und Freianlagen-Baumplan (Anlage 8/78), zu fällen.

4. **Hinweis:**

Die beantragten Bäume S 12, S 13 und S 33 gem. Freianlagen-Baumplan (Anlage 8/78) sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung, da es sich hier um Straßenbäume handelt.

Nebenbestimmung

BESONDERER BAUMSCHUTZ

Baumschutzzaun / Baustelleneinrichtung

Vor Beginn aller Arbeiten ist der Wurzelbereich aller zu erhaltener Bäume gem. vorliegenden Freianlagen-Baumplan (Anlage 8/78) nach Vorgaben des Baumsachverständigen zu sichern (z.B. mit einem ortsfesten Baumschutzzaun abstand vom Stammfuß 4 m o.ä.), um Verdichtungen durch Befahrung und Materiallager zu verhindern.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) und die baubegleitende ökologische Fachaufsicht sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) sind gemäß DIN 18920 sowie RAS LP 4 (s. Kap. 4.1) in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen baumschonend zu planen.

Die Baumschutzmaßnahmen und die begleitende ökologische Fachaufsicht gem. Maßnahmenkatalog (vgl. Anlage- Baumschutzplanung) sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Bilanzierung Fällmaßnahme/ Ersatzpflanzung/ Ersatzzahlung

Eine Ersatzpflanzung und Ersatzzahlung wird nicht gefordert, da hier die erforderlichen Ersatzpflanz- und Ausgleichszahlungsverpflichtungen gemäß Durchführungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 44 (Wentzelplatz), gelten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Poppenbüttel 24 mit den Festsetzungen: Polizei ; Freie und Hansestadt Hamburg, Baugrenzen, I und IV - geschossige Ausweisung Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Bebauungsplan	Poppenbüttel 44 - Entwurf mit den Festsetzungen: MK VII, GH 56,6; GRZ 1,0 Baugrenze und Fläche für Tiefgarage und Ihre Zufahrt Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

8 / 2 a	Flurkartenauszug_04.1_191128_WEN
8 / 3 a	Eigentumsnachweis_04.2_191118_WEN
8 / 4 a	Lageplan/Überlagerungsplan_WEN_B1_4_LRW_LA_XX_EG_0010_
8 / 5 a	Vorhaben- und Erschließungsplan_05.1_200212
8 / 6 a	Lageplan Freianlagen mit Grundriss Erdgeschoss WEN_B1_4 BUM_LA_AU_EG_0004_-
8 / 7 a	Lageplan Freianlagen - Übersicht befestigte Flächen WEN_B1_4 BUM_LA_AU_EG_0005_-

8 / 16 a	Schnitt AA_WEN_B1_4_LRW_SN_XX_AA_0940_-
8 / 17 a	Schnitt BB_WEN_B1_4_LRW_SN_XX_BB_0941_-
8 / 18 a	Schnitt CC_WEN_B1_4_LRW_SN_XX_CC_0942
8 / 19 a	Ansicht Nord_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_ND_0900_-
8 / 20 a	Ansicht Ost_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_OS_0901_-
8 / 21 a	Ansicht Süd_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_SU_0902_-
8 / 22 a	Ansicht West_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_WE_0903_-
8 / 23 a	Ansicht Nord/West_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_NW_0904_-
8 / 24 a	Ansicht Süd/Ost_WEN_B1_4_LRW_AN_XX_SO_0905_-
8 / 25 a	Dachaufsicht_WEN_B1_4_LRW_GR_XX_DA_0107_-
8 / 29 a	Baubeschreibung_07_200219_WEN_LRW_
8 / 30 a	Erläuterungsbericht Freianlagen
8 / 31 a	Betriebsbeschreibung_15.1_200119_WEN_
8 / 42 a	Nachweis / Folgeeinrichtungen KFZ- und Fahrradplätze, Müll, Spielfläche_11.1_200219_WEN_
8 / 43 a	Flächenermittlung BGF Stellplatznachweis_11.2_200219_WEN_
8 / 44 a	Nachweis / GRZ + GFZ_08.3_200219_WEN_
8 / 45 a	Berechnungsplan GRZ_08.3_200219_WEN_
8 / 50 a	1201LT03390B_Gutachten natürliche Lüftung Tiefgarage Wentzelplatz, HH
8 / 51 a	Gutachten zu Benzol-Immissionen TG 9103_Wentzelplatz_QS_A
8 / 52 a	Schallschutznachweis WEN_B1_4_LAE_GU_GA_XX_0003_B
8 / 55 a	Müllberechnung 11.3_200227_WEN_Nachweis_Abfallentsorgung
8 / 56 a	Nachweis der rechnerisch möglichen Dachflächen12.1_200227_WEN_Nachweis_Photovoltaikeflächen
8 / 76 a	Gutachterliche Stellungnahme Abluft der Tiefgarage - Ergänzung0017_Wentzelplatz_BA1_QS_A BM_WEN_4_Fällantrag ALLE UNTERLAGEN
8 / 77 a	WEN_FR_4 BUM_LA_AU_EG_0009 Fällplan
8 / 78 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_01_0101_A
8 / 112 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_02_0102_A
8 / 113 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_03_0103_A
8 / 114 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_04_0104_A
8 / 115 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_05_0105_A
8 / 116 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_06_0106_A
8 / 117 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_EG_0100_A
8 / 118 a	WEN_B1_4_LRW_GR_XX_U1_0050_A
8 / 119 a	G17-1215-F-01-01 Wentzelplatz Büro (Haus B1) 201119
8 / 122 a	17-1215-001-02 KG/ Brandschutz
8 / 123 a	17-1215-002-02 EG / Brandschutz
8 / 124 a	17-1215-003-01 1.OG / Brandschutz
8 / 125 a	17-1215-004-02 2.OG / Brandschutz
8 / 126 a	17-1215-005-01 3.OG / Brandschutz
8 / 127 a	17-1215-006-02 4.OG / Brandschutz
8 / 128 a	17-1215-007-01 5.OG / Brandschutz
8 / 129 a	17-1215-008-01 6.OG / Brandschutz
8 / 130 a	

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für die Überschreitung der maximal zulässigen Rettungsweglänge von 35 m auf 36,80 m um 1,80 m aus dem Müllraum im Kellergeschoss (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Im Kellergeschoss wird der feuerbeständig ausgeführte Vorraum vor dem Treppenraum nach 35 m erreicht, so dass aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Der zweite Rettungsweg aus dem Müllraum liegt unmittelbar an dem Ausgang von der Tiefgarage über eine Rampe ins Freie. Daher wird die geringfügige Überschreitung der Rettungsweglänge von

1,80 m zugelassen. In allen anderen Bereichen des Gebäudes wird die zulässige Rettungsweglänge eingehalten.

- 5.2. für die Führung des zweiten Rettungsweges aus der Teilnutzung Küche über die angrenzende Teilnutzung der Gastronomie, die einem gemeinsamen Nutzer im Erdgeschoss des Bürogebäudes gehören (§ 34 Abs. 1 HBauO).

Begründung

Die Gastronomiefläche im Erdgeschoss erhält zur Sicherstellung der baulichen Rettungswege neben der Führung über den notwendigen Flur und von dort ins Freie einen weiteren baulichen Ausgang direkt ins Freie.

Der Raum für Küche/ Lager erhält einen direkten Ausgang ins Freie als ersten Rettungsweg und als zweiten Rettungsweg über die angrenzende Teilnutzungseinheit der Gastronomie mit zwei baulichen Rettungswegen ins Freie.

Die Personenrettung kann zudem ohne Hilfestellung durch die Feuerwehr durchgeführt werden.

Es bestehen keine brandschutztechnische Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung wenn die unten aufgeführte Bedingung eingehalten wird.

Bedingung

Über beide Teil-Nutzungseinheiten (Lager/Küche und Gastronomiebereich im Erdgeschoss) darf nach BPD 05/2012 i.V. mit § 34 Abs.1 HBauO nur ein Nutzer verfügen.

- 5.3. für den Verzicht auf die Herstellung von feuerbeständigen Trennwänden gemäß § 37 Abs. 3 HBauO zur Abgrenzung anders genutzter Räume in der Tiefgarage (§ 10 Abs. 1 GarVO). Die Fahrradabstellplätze werden offen in der Garage untergebracht.

Bedingung

Die Fahrradabstellflächen dürfen einzeln nicht mehr als 50m² groß sein. In der Summe dürfen sie die erforderliche Größe zur Unterbringung der nach Fachanweisung 1/2013 notwendigen Fahrradplätzen nicht überschreiten.

- Die Abstellfläche ist baulich so von den notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen zu trennen, dass die notwendigen Stellplätze und Fahrgassen sowie die Rettungswege durch kippende, bzw. „wild“ abgestellte Fahrräder nicht beeinträchtigt, bzw. eingeschränkt werden.

Rettungswege sind jederzeit frei zugänglich und unverschlossen zu halten. Die Abtrennung darf eine Sichtbeziehung zwischen Fahrradabstellfläche und notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss zwischen den Flächen der freie Luftstrom gewährleistet sein.

- Es müssen ausreichende, geeignete Abstellvorrichtungen vorgesehen werden, die das Fahrrad oberhalb des Schwerpunktes halten und so ein Kippen verhindern. - Seitens des Eigentümers ist darauf zu achten, dass die Fahrradabstellflächen nicht als Lagerflächen missbraucht werden. Eine lagerähnliche Nutzung und damit die Einbringung von Brandlasten über den Nutzungszweck als Fahrradabstellflächen hinaus, ist zu unterbinden. In dieser Art abgestellte Gegenstände sind umgehend zu entfernen.

In der TG dürfen keine E-Bikes bzw. deren Accus geladen werden.

Auflösende Bedingungen

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 5.4. die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze, die zu einem späteren Zeitpunkt in den Bauabschnitten 2 und 3 realisiert werden sollen (16. Stellplätze), nicht hergestellt werden bzw. nicht der beabsichtigten Nutzung zur Verfügung stehen.

Aufschiebende Bedingung

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

- 6.1. der notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche und die Umgestaltung des Vorplatzes erfolgt sind. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburger Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 7.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH