



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 24

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 52 24  
E-Mail [wbz24@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz24@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/00412/2014  
Hamburg, den 4. Januar 2017

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	09.01.2014
Belegenheiten	###
Baublock	518-013
Flurstück	04890 und 10471 in der Gemarkung: Sasel

### Errichtung von 3 Wohnblöcken mit insg. 48 Wohnungen und Tiefgarage

#### VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Sasel 3

mit den Festsetzungen: Baukörperausweisung ; 11m Tief : WR II g ; WR III g ; WR IV g : WR VIII g : ST  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



Sprechzeiten:  
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.  
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

- die beigelegten Vorlagen Nummer

17 / 2	Lageplan / Baumbestand
17 / 3	Lageplan / Abstandsflächen
17 / 4	Grundriss / Kellergeschoss / Tiefgarage
17 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
17 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
17 / 7	Grundriss / Staffelgeschoss
17 / 8	Grundriss / Staffelgeschoss
17 / 9	Schnitt A - A
17 / 21	Baumbewertung
17 / 23	Eingangsansicht Haus 1
17 / 24	Balkonansicht Haus 1
17 / 25	Westansicht, Ostansicht
17 / 26	Eingangsansicht
17 / 27	Balkonansicht
17 / 28	Giebelansicht 3-Zi und 4-Zi-Whg

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

### Beantwortung der Einzelfragen

Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für:

1. die Abweichung von der B-Plan-Ausweisung "Sasel 3" ehemaligen S-Bahntrasse für die Nutzung als Wohnungsbau?
2. die Vereinigung des im Lageplan dargestellten Teilabschnittes des Flurstückes 102 (ehemalige S-Bahntrasse) mit dem Flurstück 4890 im Besitz der AD SG?
3. den Neubau der im Lageplan dargestellten 3 Wohnhäusern mit jeweils 2 Gebäuden und insgesamt 60 Wohnungen?
4. eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss?
5. GFZ = 0,84 für das neue Grundstück mit der Bebauung aus Bestand und Neubau?
6. GRZ = 0,25 für das neue Grundstück mit der Bebauung aus Bestand und Neubau?
7. die Abstandsflächen der geplanten und der vorhandenen Gebäude?
8. die Erschließung der Tiefgarage vom Petunienweg?
9. den Nachweis der barrierefrei erreichbaren Wohnungen gemäß § 52 HBauO im Staffelgeschoss?
10. Einschränkung der Durchgangsbreite neben dem Treppenlauf auf 1,20m, wenn im Eingang und vor dem Aufzug Wendekreise mit 1,50m Durchmesser vorhanden sind?
11. Fällung der Bäume für die mit ihren Baugruben eingetragenen Gebäude und die Tiefgarage mit Rampe?
12. Stellplatznachweis wie folgt:

Erf. Stellplätze	= 60 x 0,8= 48 Stpl.
Entf. Garagen	= 16 Stpl.
Summe	= 64 Stpl.
- Nachweis in TG in Garagenboxen = 49 Stpl. (davon 3 Stpl. für Behinderte)
13. Alternativer Nachweis in offener Aufstellung = 57 Stpl. (davon 3 Stpl. für Behinderte)

zu 1) Die planungsrechtlich Ausweisung "Bahnanlagen" im B-Plan "Sasel 3" ist nach Aussage vom Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation unwirksam.

zu 2) Die Flurstücke 4890 und 10471 können (und müssen) für die gemeinsame Bebauung vereinigt werden.

zu 3) Die im Lageplan dargestellten 3 Wohnhäuser bestehend aus jeweils 2 Gebäuden mit (nach Umplanung im August 2016) insgesamt 48 Wohnungen können unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- a) Reduzierung auf max. 3 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss mit 48 Wohnungen gemäß Grundrisskonzept.
- b) Die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien sind im Genehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen.
- c) Erhalt des Baumbestandes gemäß Stellungnahme Naturschutz (Anlage)
- d) Umsetzung der Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten – Umbau der öffentlichen Wegefläche: Schaffung eines ausreichend breiten Gehweges und Parkständen. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. (siehe Verkehrs- und Wegerechtliche Auflagen)
- e) Herstellung von mind. 24 Wohnungen mit öffentlicher Förderung
- f) Umsetzung eine Photovoltaik- (oder Solaranlage) auf 50% der Dachfläche.
- g) Die geplante Tiefgarage mit 49 Pkw-Stellplätzen (inkl. 3 Beh.Stellflächen) ist umzusetzen.
- h) Nachweis durch eine lärmtechnische Untersuchung, dass die verringerten Abstände zu der bestehenden Sportanlage keine Auswirkung auf dem Betrieb der Anlage hat.

zu 4) Auf Grundlage des Beschlusses der Bezirksversammlung kann eine Bebauung von maximal 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss in Aussicht gestellt werden.

zu 5) Durch die Reduzierung der Vollgeschosse von 4 auf 3 werden sich die Werte für GFZ reduzieren und sind im Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

zu 6) Die GRZ für die dargestellten Bebauung wird in Aussicht gestellt.

zu 7) Die Abweichungen für die in Plan 17/3 dargestellten Überschneidungen der Abstandsflächen gemäß §6 HBauO können in Aussicht gestellten werden. Durch die Reduzierung der Gebäudekörper um 1 Geschoss werden die Überschneidungen geringer ausfallen, evtl. wegfallen.

zu 8) Hierzu sind die Verkehrs- und Wegerechtlichen Anforderungen zu beachten. Hierbei sind u.a. folgende Punkte zu beachten:  
Die Rampe ist soweit nach Westen zu verschieben, dass die Rampe erst mit 3,0m Abstand zum öffentlichen Grund bzw. zum geplanten Gehweg beginnt und die Stützwände ebenerdig sind. Die Aufstellung einer Steuerungsampel ist erforderlich sowie die Herstellung von Sichtdreiecken.

zu 9) Die in §52 HBauO geforderten barrierefreien Wohnungen dürfen auch im Staffelgeschoss nachgewiesen werden.

zu 10) Die Abweichung zur Einschränkung der Durchgangsbreite neben dem Treppenlauf im EG auf 1,20m wird in Aussicht gestellt, wenn vor dem Aufzug ein Wendekreis von 1,50 x 1,50m für Rollstühle vorhanden ist.

Zu 11) Die beantragte Fällung der Bäume wird gemäß Stellungnahme von der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die naturschutzrechtliche Stellungnahme ist zu beachten.

Zu 12) Die 49 nachgewiesenen Stellplätze in der Tiefgarage für 48 Wohnungen und den wegfallenden 16 Garagen werden durch die Bauprüfung begrüßt und sind als Bedingung zur Befreiung umzusetzen. Die Tiefgarage trägt zur Entspannung der verkehrlichen Situation im Petunienweg bei.

Zu 13) Umbau der öffentlichen Wegefläche: Schaffung eines ausreichend breiten Gehweges und Parkständen. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. (hier siehe Verkehrs- und Wegerechtliche Auflagen)

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

14. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 14.1. für das Errichten von drei Mehrfamilienhäusern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auf der ausgewiesenen St-Fläche, teilweise auf der Bahnanlagen-Fläche

#### **Begründung**

Unter folgenden Bedingungen ist die Befreiung städtebaulich vertretbar:

#### **Bedingungen**

1. Die Gebäudemasse ist auf max. 3 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss zu reduzieren.
2. Die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien sind im Genehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen.
3. Erhalt des Baumbestandes gemäß Stellungnahme der Naturschutzbehörde.
4. Umsetzung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens – Umbau der öffentlichen Wegefläche: Schaffung eines ausreichend breiten Gehweges und Parkständen. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen.
5. Herstellung von mind. 24 Wohnungen (50%) mit öffentlicher Förderung.
6. Umsetzung einer Photovoltaik- oder Solaranlage auf 50% der Dachfläche.

7. Herstellung der geplanten Tiefgarage mit 49 Pkw-Stellplätzen (inkl. 3 Beh.Stellflächen).

8. Nachweis durch eine Lärmtechnische Untersuchung, dass die verringerten Abstände zur bestehenden Sportanlage keine Auswirkung auf den Betrieb der Anlage hat.

### **Hinweis**

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

### **Weitere Anlagen**

- Anlage 1 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
- Anlage 2 – Verkehrs- und Wegerechtliche Auflagen
- Anlage 3 – Naturschutzrechtliche Auflagen
- Anlage 4 – Immissionsschutzrechtliche Auflagen

## **Anlage 1**

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

## **Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen**

### **Anlage Nr. 2 zum Vorbescheid Nr. W/WBZ/00412/2014**

#### **Errichtung von 3 Wohnblöcken mit 60 Wohnungen und Tiefgarage Saselbergring 14/22**

##### **Vorschriften**

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes die nachstehenden Anforderungen:

##### **Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung**

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht-Bereich Nord  
W / MR 221  
Wentzelplatz 7  
22391 Hamburg  
Tel.: 040 – 428 81-5228

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr  
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

##### **Ausführungsbeginn**

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

##### **Durchführung / Anforderungen**

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).

Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben kann unter dem Vorbehalt erteilt werden, dass der für das Bauvorhaben notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche (Schaffung eines ausreichend breiten Gehweges und Parkständen) erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches 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.

Die Breite der geplanten Überfahrt wird auf 3,00 m begrenzt. Die Überfahrt ist senkrecht zur Fahrbahnachse anzuordnen.

Die Zustimmung zu der Lage der Überfahrt erfolgt vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des Servicezentrum Naturschutz (WBZ 43) hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zwischen Überfahrt und vorhandenen Baum auf privatem Grund.

Die Ein- und Ausfahrt bzw. die Rampe zur Tiefgarage ist entsprechend § 4 und 5 der Garagenverordnung (GarVO) vom 17.01.2012 herzustellen.

Die Rampenkonstruktion der Tiefgarage ist so auszugestalten, dass die Stützwände der Zu- und Abfahrt 3,00 m vor dem öffentlichem Grund ebenerdig sind.

Um die Begegnung zweier PKWs in der Zuwegung auszuschließen, ist die Anlage einer Steuerungsampel (LSA-Steuerung) erforderlich. Die Steuerung dieser Ampel erfolgt über eine Funksteuerung, welche auf Funkanforderung jeweils dem ein- bzw. ausfahrenden Verkehr, vorrangig jedoch dem einfahrenden Verkehr, die Zufahrt frei gibt. Eine Wartestellung auf Privatgrund mit verbreiteter Überfahrt würde somit entbehrlich.

In Bezug auf die Tiefgaragenanbindung ist die in Aussicht genommene Straßenerweiterungsfläche (Umbau der öffentlichen Wegefläche ) zu beachten.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Die Höhen an der Grundstücksgrenze sind der Örtlichkeit anzugleichen.

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

**Weitere Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.**



**Naturschutzrechtliche Anforderungen des WBZ 40 / Naturschutz**

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Wandsbek  
WBZ 40 / Naturschutz  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

**Auflagen, Hinweise, Vorschriften**

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)
- Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Die Vorschriften der aufgrund des HmbNatSchG erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVo) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-VO).

**Entscheidung:**

Das beantragte Vorhaben ist aus naturschutzfachlicher Sicht unter Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Eine 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 für baubehindernde Gehölze wird in Aussicht gestellt und ist gesondert schriftlich mit einem qualifizierten Baumbestandsplan und Ermittlung des Ersatzbedarfs nach den Arbeitshinweisen der BUE zu beantragen.

Im Zuge dessen hält sich WBZ 40 / Naturschutz weitere Auflagen und Bedingungen (Begrünungsmaßnahmen/Freiflächenplan/Ersatzleistungen) vor.

**Bedingungen und Hinweise:**

Auf den o.g. Grundstücken befinden sich nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Hamburger Baumschutzverordnung) geschützter Baumbestand: teilweise wertvolle, besonders erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Großbäume. Der unten näher bezeichnete Baumbestand ist zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Genehmigungsfähig ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der Erhaltung der Bäume Nr. 206-209 und Nr. 211 bei einer Vermeidung von Nebenanlagen im Kronenbereich – außer ggf. zwingend erforderlichen Zuwegungen.

Die geplanten Gebäude (mit Tiefgarage und Baugruben) sollen nach bisherigen Planungsstand in die Kronen- u. Wurzelbereiche einzelner Bäume gebaut werden. Bei Bauausführung sind erhebliche Eingriffe in den Wurzelbereich zu erwarten.

Die Planung ist deshalb unter Einbeziehung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen in Hinblick auf die betreffenden Bäume (Nr. 206-209 und 211) vorzusehen.

Sind Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorwege durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.v.) Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen. Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich.

Die durch den Baumsachverständigen bestätigte Planung (in Hinblick auf den Baumschutz) ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Hamburger Baumschutzverordnung einzureichen.

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Gehölzen, ihren Kronen- und Wurzelbereichen, in Landschaftsschutzgebieten und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig.

Der Baumsachverständige hat im Zuge der Arbeiten monatlich sowie nach Abschluss der Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Baumschutz-Maßnahmen WBZ 40 gegenüber zu bescheinigen (Baumschutz-Protokoll).

Genehmigte Eingriffe in den Gehölzbestand sind nach Vorgabe und ggf. in Begleitung des hinzuzuziehenden Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz).

Die Ausführung ist nur zulässig durch eine zertifizierte Fachfirma für Baumpflege. Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

### **Artenschutz**

Auf den Grundstücken ist ein relativ großer und geschlossener Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund dessen ist über eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Vorwege zu ermitteln, ob geschützte Tiere durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Die Bewertung ist von einem qualifizierten Fach-Gutachter zu erbringen und bei WBZ 40 einzureichen.

### **Baumschutz**

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzen-Teile: Wurzeln, Stämme und Äste.

Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Die Baustelleneinrichtung ist in Begleitung eines Baumsachverständigen so festzulegen, dass jegliches Befahren, Ablagern von Material oder Boden etc. außerhalb der Baumschutzzonen erfolgt. Die Schutzzonen sind während der Bauzeit dauerhaft vorzuhalten und von Beeinträchtigungen freizuhalten.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem ortsfesten, im Boden verankerten, Bauzaun zu schützen. Gemäß DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m.

Ist dies nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920, Ziffer 4.6 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Vliesunterlage zu schützen.

Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.

Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen. Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als „verlorene Schalung“ zu sichern.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahren und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken, im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

### **Zufahrten**

Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit dem Management des öffentlichen Raumes (MR) und der Abteilung Straßengrün des Bezirksamtes Wandsbek vor Ort abzustimmen.

## Immissionsschutzrechtliche Auflagen

### Neubau mit Tiefgarage Saselberggring 14/22; GZ W/WBZ/412/2014

Der Bauantrag ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in Bezug auf die Auswirkungen von Tiefgaragen auf Wohnungen **zu überprüfen**.

Anbei wird das Merkblatt zur Tiefgaragenentlüftung übersandt.

**Die Abstände für die Zu- und Abluft der Tiefgarage sind nach Merkblatt zu berechnen und entsprechend umzusetzen.**

Der Bauherr hat dem Fachamt Verbraucherschutz – Technischer Umweltschutz, VS33 - eine Bestätigung über die Einhaltung der aus dem beigefügten Merkblatt resultierenden Abstandsvorgaben anhand folgender Unterlagen zuzusenden:

- Lüftungskonzept/Berechnung des erforderlichen Lüftungsquerschnittes und der Abstandmaße
- einen Plan mit der Lage der Lüftungsgitter und des Tores der Tiefgarage mit Angabe der **errechneten** Entfernungen zu Fenster- und Türöffnungen sowie anderen empfindlichen Nutzungen (auch der Nachbarbebauung!)
- Grundriss und Ansichten der Tiefgarage und der darüber liegenden Nutzungen inkl. der erforderlichen Abstandmaße

### Weiterführende Erläuterung:

Zu beachten ist, dass die Gebäudekante als Entlüftungspunkt des Tores in eine annähernd freie Luftströmung anzusetzen ist.

Alle Lüftungsöffnungen, die untereinander einen Abstand von weniger als 3 m aufweisen, sind paarweise als 1 wirksame Lüftungsöffnung zu betrachten.

Freie und Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 4 28 81 - 3164  
Fax.-Nr.: 040 4 28 81 - 3263  
E-Mail: [Umweltschutzabteilung@wandsbek.hamburg.de](mailto:Umweltschutzabteilung@wandsbek.hamburg.de)

## Merkblatt - Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen

### 1. Problemstellung

Die Abluft aus Tiefgaragen kann unter bestimmten Bedingungen zu Gesundheitsgefährdungen von Anwohnern führen. Um eine gesundheitliche Gefährdung von Personen innerhalb der Tiefgaragen auszuschließen, wird in der Garagenverordnung eine ausreichende Durchlüftung der Tiefgaragen gefordert. Außerhalb der Tiefgarage ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Schutz der Anwohner eine Abluftführung z.B. bodennah über Kasematten/Schächte oder über Dach zu planen. Die im Kfz-Abgas enthaltenen Konzentrationen an krebserzeugenden Substanzen, wie z.B. Benzol, müssen im Rahmen dieser Planung an Orten empfindlicher Nutzung (Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen, Terrassen, Spielplätze etc.) durch gezielte Ableitbedingungen unterhalb eines vorgegebenen Richtwertes gehalten werden.

Die nachstehenden Regelungen basieren auf einem Gutachten des TÜV Nord und nennen immissionsschutzrechtliche Anforderungen mit dem Ziel, Anwohner vor schädlichen Einwirkungen durch Abluft aus Tiefgaragen zu schützen.

### 2. Garagen mit natürlicher Lüftung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der möglichen Störanfälligkeit mechanischer Lüftungsanlagen wird bei nicht gewerblich betriebenen Tiefgaragen eine natürliche Lüftung empfohlen. Steht einer natürlichen Lüftung nach den Anforderungen der Garagenverordnung nichts entgegen, müssen anhand der folgenden Prüfkriterien Mindestabstände zwischen Abluftkasematten und Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.

Hierzu wird zunächst durch Anwendung der folgenden Formeln die Emissionsstärke der Lüftungsöffnungen bestimmt, die dann zur Bestimmung der Mindestabstände herangezogen werden kann.

$$E_K = (n/o) \cdot 4 \quad E_K = \text{Emissionsstärke \underline{kleine} Lüftungsöffnung} < 2 \text{ m}^2 \text{ (Kasematten)}$$

$$E_T = (n/o) \cdot 6 \quad E_T = \text{Emissionsstärke \underline{große} Lüftungsöffnung} > 2 \text{ m}^2 \text{ (z.B. Scherengittertore)}$$

n = Anzahl der Stellplätze

o = Anzahl aller Lüftungsöffnungen

Gittertore und Türen sind wie Lüftungsöffnungen zu bewerten. Für die Ermittlung der Anzahl der Lüftungsöffnungen sind alle Öffnungen, die untereinander einen Abstand von weniger als 3 m haben, paarweise als eine Lüftungsöffnung anzusehen. Bei durchgehenden Lüftungsöffnungen (Lüftungsbändern) ergibt sich die Anzahl der Lüftungsöffnungen für obige Berechnung aus der Division der Länge des Lüftungsbandes in [m] durch die Zahl Drei. Das Ergebnis der Division muss auf ganze Zahlen auf- bzw. abgerundet werden.

Mit der ermittelten Emissionsstärke kann aus der folgenden Tabelle der Mindestabstand für die einzelnen Lüftungsöffnungen zu Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.

Emissionsstärke der Lüftungsöffnung <b>E<sub>K</sub> bzw. E<sub>T</sub></b>	Entfernung in Metern - kleine Lüftungsöffnung -		Entfernung in Metern - große Lüftungsöffnung -	
	<b>vertikal</b>	<b>horizontal</b>	<b>Vertikal</b>	<b>Horizontal</b>
bis 10	2	2	3	4
bis 30	2	3	4	4
bis 55	3	7	4	7
bis 75	--	--	4	8

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind erfüllt, wenn mindestens ein Abstand (vertikal oder horizontal) eingehalten wird.

Weitere Vorgehensweise:

Sollten die in der Tabelle angegebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden können, kann eine natürliche Lüftung möglicherweise durch eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung realisiert werden (siehe Anhang 1).

### **3. Mechanische Garagenabluftanlagen**

#### **3.1 Abstände für Zuluft - Öffnungen**

Während der Zeiten, in denen die mechanische Lüftungsanlage nicht in Betrieb ist (z.B. Nachtzeit), kann aus den Zuluft - Öffnungen Garagenabluft austreten. Werden beim Betrieb von mit mechanischen Lüftungsanlagen ausgestatteten Tiefgaragen mindestens die im Folgenden genannten Betriebs- und Nachlaufzeiten der Lüfter eingehalten, sind zur Bestimmung der Abstände zwischen Zuluft - Kasematten und Orten empfindlicher Nutzung die nach Punkt 2 errechneten Emissionsstärken  $E_K$  bzw.  $E_T$  mit dem Faktor 0,33 zu multiplizieren.

Während der Hauptnutzungszeiten der Tiefgarage: jeweils 2-3 Stunden (z.B. morgens zwischen 06.00 und 9.00 Uhr und nachmittags von 16.00 - 19.00 Uhr)

Nach der abendlichen Hauptnutzungszeit: eine zusätzliche Nachlaufzeit von mindestens einer Stunde.

In allen anderen Fällen sind die Zuluft - Öffnungen wie unter Punkt 2 beschrieben auszulegen.

#### **3.2 Ableitung der Abluft über Dach**

Die Höhe des Abluftaustritts ist mit i.d.R. 3 m über der höchsten Stelle bei Flachdächern oder 1 m über First bei Sattel- oder Giebeldächern zu bemessen. Die Abluft ist senkrecht nach oben mit einer Mindestabluftgeschwindigkeit unter Lüftervollast von 5 m/sec abzuleiten. Bei der Bemessung der Höhe der Abluftableitung ist außerdem die Höhe der Gebäude im Umkreis von mindestens 50 m im Hinblick auf empfindliche Nutzung (z.B. Fenster oder Penthouseterrassen) einzubeziehen.

### **4. Eintrag von Tiefgaragenabluft ins Treppenhaus**

Bei der Anordnung von Zugängen von Tiefgaragen in Wohn- und Bürogebäude ist darauf hinzuwirken, dass durch technische Maßnahmen (mechanische Be- oder Entlüftung der Schleuse oder gleichwertige Alternativen) das Eindringen von Tiefgaragenabluft in das Treppenhaus minimiert wird.

### **5. Weitere Hinweise**

Für den Betrieb der Lüftungsanlagen während der Nachtzeit (22<sup>00</sup> Uhr bis 6<sup>00</sup> Uhr) sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten.

Um die Funktionsfähigkeit der mechanischen Lüftungsanlage sicherzustellen, ist eine regelmäßige mindestens jährliche Prüfung und Wartung durch einen Fachbetrieb notwendig.

#### **Anhang 1:** Als Gutachter sind den Gesundheits- und Umweltämtern bekannt:

- ⇒ Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord m.b.H, Große Bahnstr. 31, 22525 Hamburg, Tel. 85572118, Hr. Klopotek
- ⇒ Metcon Hr. Bigalke, Jappopweg 9h, 25421 Pinneberg, Tel. 04101-693856, Fax 04101-693857, Email:bigalke@metcon-umb.de, Internet: www.metcon-umb.de