



# 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/16422/2015  
Hamburg, den 8. Juli 2016

Verfahren Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Eingang 22.12.2015

Grundstück  
Belegenheiten ###  
Baublock 515-138  
Flurstück 2403 in der Gemarkung: Bramfeld

**Neubau von 25 Wohnungen mit Tiefgarage und einer Geschäftsfläche/Büro im EG Hintergebäude 22a**

### **GENEHMIGUNG**

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

**Folgende Genehmigung wird in Aussicht gestellt:**  
(siehe hierzu verkehrs- und wegerechtliche Auflagen)

- Eine Erlaubnis zur Herstellung von zwei befestigten Überfahrten für die geplanten Zufahrten zum Grundstück im Sinne des § 18 HWG bei der u.a. Wegeaufsicht.
- Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Inanspruchnahme des öffentlichen Weges während der Bauzeit.

Entsprechend § 61 HWG kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.

Ein Höhenanweisungsbescheid ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen.

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Bramfeld 4/Barmbek-Nord 5  
mit den Festsetzungen: G 1+2 g  
Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO

**Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

33 / 10	Grundriss / 1. Obergeschoss
33 / 12	Grundriss / 2. Obergeschoss
33 / 14	Grundriss / Staffelgeschoss
33 / 16	Schnitt I
33 / 33	Gutachterliche Stellungnahme zur Lüftung TG mit Plänen
33 / 45	Grundriss 1.Untergeschoss
33 / 46	Grundriss Erdgeschoss
33 / 47	Ansicht Nord und Süd
33 / 48	Ansicht West und Ost
33 / 54	Lageplan
33 / 82	Brandschutzkonzept

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

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 1.1. für das Errichten von 25 Wohnungen mit Tiefgarage im Geschäftsgebiet

### Begründung

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar, da das Schaffen von Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt und die Nachbarschaft überwiegend von Wohngebieten geprägt ist. Unter der Bedingung, dass das gesamte Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes dauerhaft gewerblich genutzt wird, sind die Grundzüge der Planung ausreichend gewürdigt.

### Bedingung

An die vorstehende Befreiung von der Art der Nutzung für die Wohnungen im Geschäftsgebiet werden folgende Voraussetzungen und Anforderungen gebunden:

**Das gesamte Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes (Haus- Nr. 22a) ist als Geschäftsfläche (Büronutzung o.Ä.) zu nutzen und dauerhaft vorzuhalten. Eine ausschließliche Wohnnutzung dieses Grundstücks wird nicht zugelassen.**

Aufgrund der Wohnnutzung im Geschäftsgebiet mit dort zulässigen und ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten müssen gewisse Störungen der Wohnruhe durch die gewerblichen Nutzungen hingenommen werden. Die Störungen beziehen sich insbesondere auf Arbeitslärm, Geruchsstoffimmissionen (vgl. Geruchsimmissionsrichtlinie "GIRL") und Betriebszeiten der Gewerbebetriebe, die mit der gewerblichen Nutzung vereinbar sind.

Aufgrund der Geschäftsgebietsausweisung mit benachbarten Gewerbebetrieben können nur in eigener Verantwortung und zu eigenen Lasten besondere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, Lärmschutzwand) nach Angaben eines Sachverständigen (Schallgutachten) vorgesehen werden. Hierbei sind die für Geschäftsgebiet zulässigen Werte gemäß TA-Lärm in der gültigen Fassung) zugrunde zu legen;

die Mieter sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Gewerbebetriebe Lärmbelastigungen auftreten können.

- 1.2. für die Überschreitung der zulässigen Vollgeschossigkeit um 2 auf 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im Bereich der G1g Ausweisung und um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im Bereich der G2g-Ausweisung

### Begründung

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar, da das umliegende Baugebiet von entsprechender Bebauung geprägt ist. Die Geschäftsgebietsausweisung ließe höhere Vollgeschosse zu. Zwei Vollgeschosse in der Baustufe G sind fast drei Vollgeschosse im Wohnungsbau. Die Häuser fügen sich ohne Störungen in das Stadtbild ein. Die Fassadengestaltung hinterlässt einen hochwertigen Eindruck. Die erforderlichen Abstandsflächen werden nachgewiesen.

### Bedingung

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind einzuhalten.

- 1.3. für die Überschreitung der Baulinien um bis zu 7,75 m nach Westen (Straße), um bis zu 0,74 m nach Norden und um bis zu 2,5 m nach Süden.

Begründung

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar. Es liegt im öffentlichen Interesse, um eine wünschenswerte Blockrandausbildung zu erreichen. Zusätzlich ist eine bessere Grundstücksausnutzung möglich, da an Stelle oberirdischer Stellplätze eine Tiefgarage vorgesehen wird, was der Wohnbaufläche zugutekommt.

Gegenüber dem Bebauungsplan und dem erteilten Vorbescheid wird auf eine großflächige erdgeschossige Überbauung des Grundstückes verzichtet. Es bildet sich nun ein ebenerdiger Grünbereich mit Durchsicht zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung. Dieses ähnelt ähnlich der Gebäudestellung der benachbarten Grundstücke Heinrich-Helbing-Straße 10 bis 12 und 26 bis 28.

Das rückwärtige Gebäude 22 a nimmt die Baufluchten des Gebäudes Heinrich-Helbing-Straße 16 auf, ebenso die Flucht der Garagen von Heinrich-Helbing-Straße 26. Durch den Bau einer Tiefgarage bleibt der Blockinnenbereich frei von parkenden Kraftfahrzeugen und eine übermäßige Störung der Wohnruhe wird ausgeschlossen.

- 1.4. für die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Traufhöhen von 5,0 m und 7,5 m auf (§ 2 Ziff.3. des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar, da die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen von 5,0 m und 7,5 m sehr genau einer typischen Gewerbeansiedlung der 1960-iger Jahre entsprechen. Ohne Befreiung kann der städtebaulichen Intention nach Nachverdichtung bestehender Baugebiete damit nicht Folge geleistet werden. Da 7,5 m einer 3-geschossigen Wohnbebauung bei min. Geschosshöhe 2,5 m entspricht, und der Antragsteller aber komfortable Geschosshöhen von 3,0 m plant, kommt es zwangsläufig zu der Überschreitung. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bedingung

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für die Verteilung von barrierefreien Wohnungen eines Geschosses auf mehrere Geschosse (§ 52 Abs.1 HBauO)
- 2.2. Für das Unterschreiten der Mindestbreite von Rampen und Fluren von 1,50 m bis zur barrierefreien Wohnung auf 1,25 m im Bereich EG zwischen seitlicher Aufzugs- und Treppenhauswand (§ 52 Abs. 4HBauO)

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

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 3.1. Standsicherheit
  - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 3.3. Nachweis (Lageplan) mit vermasster Darstellung der erforderlichen Fahr und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)

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

Anlage zum Bescheid
---------------------

###
-----

Transparenz in HH

**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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH