



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/03508/2017

Hamburg, den 28. September 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
09.03.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

514-087
5368 in der Gemarkung: Farmsen

Errichtung eines Betriebsgebäudes - Neubau Gebäudeteil Süd (0 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.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Farmsen
mit den Festsetzungen: Neu: Farmsen-Berne 36 - WA IV,
Baugrenzen (festgestellt am 11.Juni 2014)(BauNVO 1990)
vorher: Fläche für besondere Zwecke - Pflegeheim Farmsen
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
 - 65 Prüfbericht 1 - Standsicherheit
 - 78 / 8 Flurkartenauszug
 - 78 / 10 Lagepläne / Grundrisse / Schnitt / Ansichten
 - 78 / 29 Nachbarzustimmung
- die in Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 15.02.2018 benannten Vorlagen (siehe Schriftstück 78/065)

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 1.1. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze durch die Errichtung der Freitreppe, in einer Länge von ca. 13,20 m und einer Breite von 1,10 m.

Begründung

Die Befreiung wird zugelassen, weil städtebaulich vertretbar.

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 2.1. für Dachbegrünung für Dächer mit einer Neigung bis zu 20° (§ 2 (21) der Verordnung zum Bebauungsplan) . Ausnahmen können zugelassen werden.

Begründung

Der Ausnahme wird stattgegeben. Ökologische Aspekte werden durch die Holzbauweise kompensiert.

Bedingung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Dafür ist das Niederschlagswasser zu sammeln und dem Gärtnereibetrieb zur Verfügung zu stellen.
Das Gebäude ist wie beantragt in Holzmodulbauweise zu errichten. Somit wird Sinn und Zweck der Festsetzung eringehalten, die, ebenfalls wie die

Ausführung in Holzbauweise zum Ziel hat, Energieverbräuche aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Sinn einer Reduzierung der CO₂-Emissionen zu stärken.

- 2.2. für Errichtung von Solaranlagen auf mindestens 20% der Dachfläche (§ 2 (29) der Verordnung zum Bebauungsplan). Ausnahmen können zugelassen werden.

Begründung

Die Ausnahme wird zugelassen. Ökologische Aspekte werden durch die Holzbauweise kompensiert.

Bedingung

Das Gebäude ist wie beantragt in Holzmodulbauweise zu errichten. Somit wird Sinn und Zweck der Festsetzung eringehalten, die, ebenfalls wie die Ausführung in Holzbauweise zum Ziel hat, Energieverbräuche aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Sinn einer Reduzierung der CO₂-Emissionen zu stärken.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe - hervorgerufen durch die Außentreppe an der Ostseite - von maximal 3,07 m um bis zu maximal 2,07 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wird zugelassen, weil die Außentreppe in nicht-brennbaren Baustoffen hergestellt wird.

Bedingung

Die Zustimmung des Nachbarn ist gefordert (diese liegt vor).

- 3.2. Forderung nach Barrierefreiheit in allen Teilen des Gebäudes (§ 52 (3) HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird zugelassen, weil die im OG befindlichen Räume für Menschen mit Handicap, die gehfähig sind, zu nutzen gedacht sind. Menschen mit stärkerem Handicap können im Rahmen der Tagesförderung (EG) beschäftigt werden. Der Bereich der Tagesförderung einschließlich Zugang wird aus diesem Grunde barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet sein.

Bedingung

Es sind abgetrennte Umkleidemöglichkeiten im EG für MA im Rollstuhl herzustellen.

- 3.3. Abweichung von § 32 (4) 3 HBauO (nicht brennbare oder feuerhemmende Bauteile) in Verbindung mit § 51 HBauO (Stichpunkt:Sonderbau)

Begründung

Der Abweichung wird zugestimmt. Die Einrichtung, die die Klassifizierung "Sonderbau" auslöst, befindet sich ausschließlich im EG.

Bedingung

Der 2. Rettungsweg aus dem Staffelsgeschoß ist so auszubilden, dass er im Brandfall im Gewächshaus nicht gefährdet wird. Um den Brandüberschlag vom Gewächshaus auf den den Fluchtweg zu vermeiden sind die Stahlstützen der Treppenpodestes auf Höhe des Staffelgeschosses in F 30 zu verkleiden, desweiteren ist eine geschlossene, feuerhemmende Brüstung auf dem Podest herzustellen.

Das gesamte Türelement (inkl. feststehender Verglasung) vom OG zur Fluchttreppe ist in F 30 herzustellen.

Der 2. Rettungsweg ist vor dem Brandüberschlag aus den Wandöffnungen in der Ostseite des EGs zu schützen. Dies ist durch ein 1 m tiefes Vordach in F 30 (StB) zu gewährleisten.

Weiterhin muss die GWA so ergänzt werden, das auch bei einem Brand im Gewächshaus im Neubau anwesende Personen alarmiert werden.

- 3.4. Die Außentreppe führt als 2. Rettungsweg direkt an einer Wandöffnung vorbei und liegt damit im 120°- Ausstrahlungsbereich (§ 28 (6) HBauO und BPD 5/2012).

Begründung

Bei der Wandöffnung handelt es sich um die Tür zum / vom 1.OG, die den Zugang zum 2. Rettungsweg ermöglicht. Diese Tür ist also für den Notfall unerlässlich.

Bedingung

Diese Tür ist in F 30-Qualität herzustellen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Da die geplante Position des Gartenhäuschens nicht genehmigungsfähig ist (Vorgarten - siehe § 9 (2) HBauO), ist die neue Anordnung nachzureichen. Das Gartenhäuschens ist deshalb nicht Bestandteil dieses Genehmigungsbescheids.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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. Entfällt, das gebührenbefreit.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

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 3, Sonderbau

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH