



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 21

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

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 54 87  
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/10196/2015  
Hamburg, den 23. März 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
13.08.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
512-078  
3241, 3221, 3369 in der Gemarkung: Jenfeld

- Neubau eines Wohngebäudes**  
**- für die öffentlich-rechtliche Unterbringung und Eingliederungshilfe**  
**mit 33 Wohneinheiten befristet auf 15 Jahre**  
**- Gewerbeflächen im Erdgeschoss**  
**- und einer Tiefgarage**

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung befristet bis zum 30.03.2031 erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Die Genehmigung für die Nutzungsart der „öffentlich-rechtlichen Unterbringung“ wird auf 15 Jahre befristet.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

Nach Ablauf der Befristung ist die Nutzung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten der baulichen Anlage innerhalb eines Monats ohne Entschädigungsansprüche einzustellen, ggf. ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Die Erlaubnis zur Herstellung einer befestigten Überfahrt in der Kelloggstraße im Sinne des § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) gemäß dem zur Verfügung gestellten Deckenhöhenplan.
2. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung - Inanspruchnahme des öffentlichen Weges. Die Erlaubnis ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt einzuholen.
3. Naturschutzrechtliche Nebenbestimmung für BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Pflanzung gemäß Freiflächenplan Außen- und Grünanlagen vom 28.01.2016, Vorlagen Nr.: 21/52 (Plan Nr. BA-NT-02):

- drei Säuleneichen (*Quercus robur* "Fastigiata") in der Mindestqualität 3-4 x v STU 16-18 cm,
- drei Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der der Mindestqualität 4 x v STU 20-25 cm.

Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare offene Vegetationsfläche von mindestens ca. 12 qm zu gewährleisten. Die Baumstandorte auf der Tiefgarage sind mit 1 m Aufbauhöhe Pflanzsubstrat vorzunehmen. Weitere Vegetationsflächen sind gem. Vorlage Freiflächenplan vom 28.01.2016 Plan Nr. BA-NT-02: zu begrünen.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung, Bewässerungstechnik, Ballenverankerung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung eines Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April, spätestens jedoch bis 30.04.2018).

Die Pflanzungen/Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Nach Erfüllung der Auflagen ist das Bezirksamt schriftlich - unter Vorlage der ausgeführten Pflanzplanung und Nachweis des Pflanzsolls und der Entwicklungspflege zu benachrichtigen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Etwaige sonstige Begrünungsanforderungen gemäß Bebauungsplan Jenfeld 23 sind zu beachten.

### **Planungsrechtliche Grundlagen:**

Bebauungsplan Jenfeld 23,  
mit den Festsetzungen: MI II-III, GRZ 0,6  
BauNVO vom 23.01.1990

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

21 / 28	Lageplan
21 / 33	Grundriss / Erdgeschoss
21 / 34	Grundriss /1. Obergeschoss
21 / 35	Grundriss /2. Obergeschoss
21 / 36	Grundriss/Staffelgeschoss
21 / 37	Schnitt A-A
21 / 38	Ansicht Ost + Nord
21 / 39	Ansicht West
21 / 40	Nachweis / keine Vollgeschossigkeit
21 / 41	Nachweis / Kfz-Stellplätze
21 / 43	Berechnung /Lüftung
21 / 47	Nachweis des Luftschallschutzes
21 / 49	Grundriss Untergeschoss
21 / 50	Schnitt
21 / 51	Betriebsbeschreibung
21 / 52	Lageplan
21 / 53	Lageplan Außen- und Grünanlagen
21 / 54	UG-Nachweis Abstellräume
21 / 55	Nachweis / Stellplätze
21 / 56	Brandschutzkonzept
21 / 57	Lageplan - Brandschutz
21 / 58	Grundriss / Tiefgarage - Brandschutz
21 / 59	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
21 / 60	Grundriss / 1. und 2. Obergeschoss - Brandschutz
21 / 61	Grundriss / Staffelgeschoss - Brandschutz
21 / 62	Schnitt - Brandschutz

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

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

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss.

### **Bedingung**

die Absturzsicherung ist um mindestens 1,50m von der Fassade zurück zu rücken, damit sie vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar ist.

Die optische Erhöhung des Gebäudes durch die Absturzsicherung ist städtebaulich nicht vertretbar.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. Überschreitung des Brandabschnitts von 40m Länge und Verzicht auf die Errichtung innerer Brandwand. § 28 Abs.2 Satz1 Nr.2 HBauO
  - 5.2. für die Überschreitung der Rettungsweglänge von 30m auf 35m in der Tiefgarage § 15 GarVO

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

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.2. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.3. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.4. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.5. Zeichnerische und beschreibende Darstellung der Brandmeldeanlage mit Angaben zur Art des Flächenschutzes , der Detektorpunkte, und wo sich die Zentrale befindet.

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

## **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: 3 Vollgeschosse