



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 23

###

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 54 89  
E-Mail [wbz23@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz23@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechperson: ###

Zimmer ###  
Telefon ###

GZ.: W/WBZ/02320/2018

Hamburg, den 5. April 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 21.02.2018

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 526-075  
Flurstück 2539 in der Gemarkung: Meiendorf

### Neubau mit 20 Wohnungen (###) und Tiefgarage 21 Stellplätze

#### 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.

Dieser Bescheid schließt ein:



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

1. 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.
2. Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 1-6 gem. Anlagen Nr. 6/90 zu roden (vergl. auch Anlagen Nr. 6/26, 6/29, 6/31, 6/32, 6/61).

### **Nebenbestimmung**

gemäß Anlage ###

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan Rahlstedt 52  
mit den Festsetzungen: Stellplatzfläche  
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

26	Baumfällantrag 7fach
6 / 28	Baumbestandsplan
6 / 32	Erfassungsbogen Berechnung des Ersatzbedarfs gem. Baumschutz-VO
6 / 33	Ergebnisprotokoll
6 / 34	Erläuterungen Außenanlagen
6 / 40	Schnitt A-A
6 / 41	Schnitt B-B
6 / 42	Ansicht N
6 / 61	Nachbarzustimmung
6 / 66	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 67	Grundriss / 1.Obergeschoss
6 / 68	Grundriss / 2. Obergeschoss
6 / 71	Ansicht Osten
6 / 84	Baumbestandsplan
6 / 85	Lageplan Entwurf Außenanlagen
6 / 86	Lageplan Genehmigung Außenanlagen
6 / 87	Lageplan Kinderspielplatz
6 / 89	Lageplan Entwässerung
6 / 90	Lageplan Rodung
6 / 92	Brandschutzkonzept - Ergänzung
6 / 95	Ansicht Garagentor, Schnitt, Ansicht TG-Rampe
6 / 96	Lageplan
6 / 98	Grundriss / Kellergeschoss, TG
6 / 99	Grundriss / StG
6 / 103	Ansicht Westen
6 / 104	Ansicht Süden
6 / 108	Brandschutznachweis
6 / 109	Grundriss / STG Brandschutz
6 / 110	Grundriss / Kellergeschoss, TG Brandschutz
6 / 111	Lageplan Brandschutz
6 / 112	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
6 / 113	Grundriss / 2. Obergeschoss Brandschutz
6 / 114	Grundriss / 1. Obergeschoss Brandschutz

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen angegebenen Nutzung als Stellplatzfläche

### **Begründung**

Die Befreiung ist unter Bedingungen städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt und auch nachbarlich Belange werden nicht berührt.

### **Bedingung**

1. 50 v.H. der geplanten Wohnungen (####) sind öffentlich gefördert zu planen,
2. 21 Stellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen,
3. eine ausreichende Kinderspielfläche ist vorzusehen,
4. die Tiefgarage unter Erdgleiche muss eine Überdeckung von mindestens 0,85 m aufweisen und
5. es sind maximal drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss zulässig.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Herstellen der erforderlichen barrierefreien Wohnungen in verschiedenen Geschossen (§ 52 Abs. 1 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist bauordnungsrechtlich vertretbar.

- 4.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m auf 1,20 m x 1,20 m (§ 52 Abs. 4 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist bauordnungsrechtlich vertretbar.

- 4.3. für das Unterschreiten der erforderlichen lichten Durchgangsbreite der Türen von 90 cm um 10 cm auf 80 cm (§ 52 Abs. 4 Nr. 1 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist bauordnungsrechtlich vertretbar.

- 4.4. für das Überschreiten der Brandabschnittslänge von 40 m um ca. 1 m auf 41 m (§ 28 Abs. 2 HBauO)

### **Begründung**

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie der vorhandenen baulichen Rettungswege und der Unterteilung des KG durch eine feuerbeständige Wand bestehen keine Bedenken.

- 4.5. für das Führen des zweiten Rettungswegs über eine Außentreppe vor Öffnungen von anderen Nutzungseinheiten (§ 33 Abs. 3 Nr. 3 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung wird unter Bedingung erteilt.

### **Bedingung**

Die Bedingungen aus dem Bauprüfdienst 05/2012 sind einzuhalten:

- Die Außentreppe ist bis zum Boden herabzuführen
- Die Außentreppe muss bei Regen, Schnee, Hitze, Dunkelheit, etc. immer sicher begehbar sein.

### **Aufschiebende Bedingung**

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 5.1. Es ist eine Höhenanweisung beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen. Die Höhenanweisung wird erst nach Beendigung der Ausführungsplanung erstellt.

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

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

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.3. Gutachterliche Stellungnahme zur natürlichen Lüftung der Tiefgarage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen. Durch den Verschluss einer Lüftungsöffnung verändert sich die Lüftungssituation.
- 6.4. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 6.5. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Anlage - ###

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 4  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH