



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -WBZ 22-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01096/2018

Hamburg, den 02. Januar 2019

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bauantrag / Änderungen: v. 28.09.2018 und v.05.11.2018
03.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

319-075
07226 in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau von zwei Wohngebäuden mit 47 WE + Tierarztpraxis und einer Tiefgarage

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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

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:

1. **Erlaubnis** nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Baustellenzufahrt.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung wird vorbehaltlich der Einschätzung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erteilt.

Die Erlaubnis wird befristet auf die Dauer von 3 Monaten erteilt.

Der genaue Zeitraum ist dem Wegewart mindestens 1 Woche vor Beginn anzuzeigen. In einem Vor-Ort-Termin ist der Zustand der Gehwegüberfahrt aufzunehmen und ggf. weitere Auflagen zur Nutzung als Baustellenzufahrt festzuhalten.

Der ursprüngliche Zustand ist nach Ende der Baumaßnahme auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers wiederherzustellen.

2. **Erlaubnis** nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt als Zufahrt zur Tiefgarage.

Nebenbestimmung

Die Überfahrt wird nach Maßgabe des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung hergestellt und unterhalten.

Die Herstellung erfolgt auf Kosten und zu Lasten der Antragstellerin/des Antragstellers.

Die endgültige Erlaubnis wird nach der Herstellung durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung erteilt.

3. **Genehmigung** für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

- 3.1. E0102-HSEKANAL-2720176 Schmutzwasser DN 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

- 3.2. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: LP-1224 vom 28.02.2018 erteilt.

4. **Ausnahmegenehmigung** nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen von 24 Bäumen wird erteilt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Schnelsen 86
mit den Festsetzungen: MUG IV, GRZ 0,6; (C) und WA III-IV,
GRZ 0,4 (B,C), (C); Baugrenzen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 9	Flurkartenauszug
0 / 14	Grundriss / 1.Obergeschoss
0 / 15	Grundriss / 2.Obergeschoss
0 / 16	Grundriss / 3.Obergeschoss
0 / 17	Grundriss / Staffelgeschoss
0 / 18	Dachaufsicht
0 / 20	Haus A / Schnitt CC, DD
0 / 22	Ansicht N und S
0 / 23	Ansicht O
0 / 24	Perspektive
0 / 31	Baubeschreibung
0 / 32	Betriebsbeschreibung
0 / 35	Baumbestandsplan / Fällplan
0 / 36	Ersatzpflanzungsplan
0 / 42	Brandschutzkonzept
0 / 43	Brandschutz - Lageplan
0 / 44	Brandschutz - UG & EG
0 / 45	Brandschutz - 1. & 2.OG
0 / 46	Brandschutz - 3.OG & StG
0 / 47	Brandschutz - Schnitte
0 / 49	Nachweis Erschütterungsschutz
0 / 50	Nachweis Schallschutz
0 / 76	Luftschadstoffgutachten
0 / 77	Nachweis von HafenCity-Fenstern
0 / 78	Lageplan - Gehwegüberfahrten
0 / 79	Lageplan
0 / 80	Lageplan mit Abstandsflächen
0 / 81	Grundriss / Untergeschoss
0 / 82	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 83	Haus A und Haus B / Schnitt AA, BB
0 / 84	Haus B / Schnitt EE, FF

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen GRZ I = 0,4 um 0,01 auf 0,41 im WA-Bereich (gem. B-Plan Schnelsen 86)

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 6.1. für das Zulassen von 3 oberirdischen Stellplätzen im Vorgarten des Urbanen Gebietes (§ 2 Punkt 6 der Verordnung zum Bebauungsplan Schnelsen 86)
7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 7.1. für das Überlappen sich der Abstandsflächen von zwei Balkonen des Hauses B mit den Abstandsflächen des Hauses A (§ 6 Abs. 3 HBauO).
 - 7.2. für das Abweichen von § 28 (2) Nr.2 HBauO; UG ist nicht im Abstand von max.40 m durch Brandwand unterteilt.
 - 7.3. für das Abweichen von § 28 (2) Nr.2 HBauO; das Haus A wird mit einer Länge von ca. 44,31 m ohne Ausbildung von Brandabschnitten errichtet

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 8.1. spätestens eine Woche vor Beginn der Erdarbeiten das Verbraucherschutzamt Eimsbüttel, Technischer Umweltschutz, Bodenschutz/Altlasten, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg, Telefon 42801-3367/2963, E-Mail: Umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de benachrichtigt wird, damit eine Besichtigung des Bodenaushubs und der Baugruben im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Gebäude während der Erdarbeiten vorgenommen werden kann (§77 HBauO).

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

Baubeginnvorbehalt

9. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn entsprechende Baulasten gem. § 79 HBauO auf dem Flurstück 1949 und Flurstück 9035 gesichert worden sind.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 10.1. Standsicherheit
 - 10.2. 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.

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage 1 zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Eimsbüttel
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

HINWEISE

11. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.
12. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
13. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage 2 zum Bescheid

ABFALLRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Stadtreinigung Hamburg
Betrieb und Technik
Bullerdeich 19
20537 Hamburg
Tel.Nr.: +49 40 2576 3231
E-Mail: Baugenehmigungsverfahren@stadtreinigung.hamburg

AUFLAGEN

14. Es besteht weiterhin Anschluß- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) für das Grundstück.
15. Gemäß § 43 (2) der HBauO müssen Standplätze mindestens 5 m entfernt vor Öffnungen von Aufenthaltsräumen sein. Der Abstand darf bis auf 2 m verringert werden, wenn Behälter in Müllbehälterschranken untergebracht werden.
16. Die Stadtreinigung ist mit den 3 Standplätzen für insgesamt 11 je bis zu 1.100 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) einverstanden.
17. Am Tage der Abfuhr müssen die Behälter der beiden hinteren Standplätzen von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf dem genannten Bereitstellplatz platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird (AbfBenVO § 13 (4) und (5)).
18. Gemäß § 17, Abfallbehälterbenutzungsverordnung (AbfBenVO), sind nicht gefährliche Abfälle aller Art [nach Maßgabe des Kapitels 18 der Anlage der Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert am 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2644, 2646), in der jeweils geltenden Fassung] aus ärztlichen, zahnärztlichen und tierärztlichen Praxen sowie aus Heilpraktikerpraxen tageweise und von den übrigen Abfällen getrennt zu sammeln. Sie dürfen erst in die Abfallbehälter eingebracht werden, nachdem die täglichen Abfallmengen in geeigneten, von den Benutzerinnen und Benutzern zu beschaffenden Behältnissen den Anforderungen der Hygiene entsprechend fest verschlossen worden sind. Einwegspritzen oder sonstige spitze oder scharfkantige Gegenstände sind so in das Behältnis einzubringen, dass dieses nicht beschädigt werden kann und eine Verletzung von Dritten ausgeschlossen ist.
19. Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem Standplatz (Haus A, Eingang A) und dem Bereitstellplatz (für die Behälter aus Haus A, Eingang C und Haus B) darf die Neigung für den Transport ab 500 Liter Abfallbehälter 5 % (10 % bis 240 Liter Behälter) nicht überschreiten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 25 m (15 m bis 240 Liter Behälter) und darf nicht mehr als 50 m von dem Standplatz bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße betragen. Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,50 m breit (1,0 m bis 240 Liter Behälter), 2,0 m hoch, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten.

- 20.** Der Zugang und Fahrweg zu dem Standplatz bzw. Bereitstellplatz, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein (AbfBenVO, § 14 (1)).
Am Tage der Abfuhr muss der Standplatz bzw Bereitstellplatz ab 6.00 Uhr für die Mitarbeiter der Stadtreinigung zugänglich sein (AbfBenVO § 14 (1)).
- 21.** Der notwendige Arbeitsraum vor den Müllboxen muss eine lichte Breite von 2,00 m aufweisen.

HINWEISE

- 22.** Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluß- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz und AbfBenVO § 3 (3)), rechtzeitig vor der erstmaligen Abfallentsorgung, spätestens jedoch zwei Wochen vor Ingebrauchnahme (siehe AbfBenVO § 7 (1)), bei der Stadtreinigung Hamburg abzurufen bzw. zu bestellen (Tel.: 040- 2576 - 0).

Anlage 3 zum Bescheid

ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

BGV Amt für Arbeitsschutz
Billstraße 80, 20539 Hamburg
arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

BGV Amt für Arbeitsschutz
Billstraße 80, 20539 Hamburg
arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

AUFLAGEN

- 23.** Den Beschäftigten muss eine vom Arbeitsplatz getrennte Umkleiemöglichkeit zum Wechsel von mikrobiell verunreinigter Kleidung auf saubere Kleidung eingerichtet werden.
Hierfür kann ggf. die "Privat" benannte Toilette genutzt werden (§§ 9 (1) Nr.4 BiostoffV i.V.m. TRBA 500 Nr. 4).
Da der Aufenthaltsraum (Pausenraum) nicht mit mikrobiell verunreinigter Kleidung betreten werden darf, muss die Umkleiemöglichkeit so angelegt sein, dass die Beschäftigten solche Kleidung außerhalb des Pausenraumes ablegen/abwerfen können (§ 9 BiostoffV i.V.m. TRBA 500 Nr. 4).
Die Handwaschbecken für die Beschäftigten sind mit Armaturen auszustatten, die ohne Handberührung bedienbar sind (Nr. 4.1.1 TRBA 250).
Oberflächen (Fußböden, Arbeitsflächen, an Arbeitsflächen angrenzende Wandflächen usw.) müssen leicht zu reinigen, beständig gegen die verwendeten Reinigungsmittel und beständig gegen Desinfektionsmittel sein (TRBA 250 Nr. 4.2.1).
Den Beschäftigten mit regelmäßigen Tätigkeiten der Schutzstufe 2 (gem. BioStoffV) ist die Benutzung einer gesonderten, den Kunden nicht zugängliche Toilette vor zu behalten.
Hierfür kann ggf. die "Privat" benannte Toilette genutzt werden (§ 3a ArbStättV und Ziffer 4.2.2 Anhang zur ArbStättV und TRBA 250 Nr. 4.1.1).
- 24.** Tierarztpraxis
Den Beschäftigten ist die Benutzung eines der beiden WC-Räume vorzubehalten, d.h. für Kunden, Gäste etc. nicht zugänglich.
Hierfür kann die "Privat" benannte Toilette genutzt werden (§ 3a ArbStättV und Ziffer 4.2.2 Anhang zur ArbStättV und TRBA 250 Nr. 4.1.1).
Für die Beschäftigten ist mindestens eine leicht erreichbare Waschgelegenheit (Handwaschbecken mit fließendem Wasser) mit Einrichtung zum hygienischen Trocknen der Hände sowie geeigneten Hautschutz- und Hautpflegemitteln vorzuhalten, z.B. im Mitarbeiter-WC (§9 BioStoffV i.V.m. TRBA 500 Nr. 4).
Handwaschbecken für die Beschäftigten sind mit Armaturen auszustatten, die ohne Handberührung bedienbar sind. (Nr. 4.1.1 TRBA 250)
Den Beschäftigten muss eine vom Arbeitsplatz getrennte Umkleiemöglichkeit zum Wechsel von mikrobiell verunreinigter Kleidung auf saubere Kleidung eingerichtet werden. Hierfür kann ggf. das Mitarbeiter-WC verwendet werden (§§ 9 BiostoffV i.V.m. TRBA 500 Nr. 4).
Da der Aufenthaltsraum Pausenraum nicht mit mikrobiell verunreinigter Kleidung betreten werden darf, muss die Umkleiemöglichkeit so angelegt sein, dass die

Beschäftigten solche Kleidung außerhalb des Pausenraumes ablegen/abwerfen können.

(§ 9 BiostoffV i.V.m. TRBA 500 Nr. 4)

Oberflächen (Fußböden, Arbeitsflächen usw.) müssen leicht zu reinigen und beständig gegen die verwendeten Reinigungsmittel (und ggf. Desinfektionsmittel) sein

(Nr. 4.1.4 TRBA 250). Oberflächen (Fußböden, Arbeitsflächen und angrenzende Wandflächen usw.) in Arbeitsbereichen der Schutzstufe 2 (u.a. OP Bereich, Behandlung, Sterilisationsarbeiten) müssen zusätzlich beständig gegen Desinfektionsmittel sein (Nr. 4.2.1 TRBA 250).

Die Fußböden müssen gemäß den Anforderungen an die Rutschfestigkeit der ASR A1.5/1,2 und BGR 181 den Bewertungsgruppen R9 entsprechen.

(§ 3a ArbStättV und Ziff. 1.5 Abs. 2 Anhang zur ArbStättV i.V.m. ASR A1.5/1,2)

Glastüren (großflächige Glasfüllungen in Türen) und bodentiefe Glaselemente müssen aus bruch sicherem Werkstoff (z.B. VSG) bestehen oder so abgeschirmt sein, dass die Beschäftigten nicht mit den Glasflächen in Berührung kommen und beim Zersplittern nicht verletzt werden können (§ 3a ArbStättV i.V.m. Ziffern 1.5 (3), 1.7 (4) Anhang zur ArbStättV).

Für Bildschirmarbeiten im Büro sind bauseitig die in Nr. 6 Anhang zur ArbStättV aufgeführten Anforderungen zur Arbeitsumgebung (u.a. künstliche Beleuchtung, Arbeitsflächengröße, Ergonomie) umzusetzen. Fenster an diesem Arbeitsplatz müssen zum Schutz der Beschäftigten vor unmittelbarer Sonneneinstrahlung und als Schutz gegen Reflexionen/ Blendung auf Bildschirmen mit Lichtschutzeinrichtungen versehen sein (§ 3a ArbStättV i.V.m. Ziffern 3.5 (1, 3) und 6.1 (8) Anhang zur ArbStättV).

HINWEISE

25. Hinweis: Mikrobiell verunreinigte Kleidung darf nicht zu Hause gereinigt werden. Der Arbeitgeber hat mikrobiell verunreinigte Kleidung zu reinigen und ggf. zu desinfizieren. Mikrobiell verunreinigte Kleidung darf nicht zu Hause gereinigt werden. Der Arbeitgeber hat mikrobiell verunreinigte Kleidung zu reinigen und ggf. zu desinfizieren, ggf. ist eine entsprechende Waschmaschine vorzusehen (TRBA 500 Nr. 4.3).
26. Hinweis: Mikrobiell verunreinigte Kleidung darf nicht zu Hause gereinigt werden. Der Arbeitgeber hat mikrobiell verunreinigte Kleidung zu reinigen und ggf. zu desinfizieren, ggf. ist eine entsprechende Waschmaschine vorzusehen (TRBA 500 Nr. 4.3)

Anlage 4 zum Bescheid

BODENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Abteilung für Technischen Umweltschutz
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 4 28 01-3367 / 29 63
Fax.-Nr.: 040 - 4 2790-3362
E-Mail: Umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de

AUFLAGEN

27. Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (24.02.2012) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006 siehe auch Hinweise im Internet unter www.abfall.hamburg.de, Stichwort: "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg"). Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (z.B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 in der geltenden Fassung zu beachten.
28. Für den im Bereich des Hausgartens und im südlichen Teil des Flurstücks 7768 anstehenden Oberboden sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Verwertung des Oberbodens vor Ort bestehen. Für eine evtl. Verwertung vor Ort ist der Boden gemäß BBodSchV zu beproben und die Ergebnisse mit Bezug auf die Prüfwerte gemäß BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete zu beurteilen.
29. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen sind für extern angeliefertes Bodenmaterial grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ heranzuziehen.
30. Nach der vorliegenden orientierenden Schadstofferkundung wurden bisher keine Sondierbohrungen innerhalb der bisher gewerblich genutzten Gebäude (Schlosserei, Zimmerei, Werkstatt) durchgeführt. Für diese Bereiche ist durch ergänzende Untersuchungen oder entsprechenden Bodenaushub sicherzustellen, dass keine Schadstoffgehalte im Untergrund verbleiben, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.
31. Bei den Erdarbeiten ist insbesondere im Bereich der ehem. Schlosserei / Zimmerei auf Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung, Konsistenz, austretende Flüssigkeiten)

zu achten. Sollten entsprechende Auffälligkeiten festgestellt werden, ist während der Dienstzeiten das FA Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (s.o.) und außerhalb der Dienstzeiten das Referat Schadensmanagement der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Tel. Nr.: 42840-2300) oder die jeweils nächstgelegene Polizei- und Feuerwehrdienststelle unverzüglich zu benachrichtigen (§1 HambBodSchG).

Transparenz in HH

Anlage 5 zum Bescheid

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz
Grindelberg 62-66
20139 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 4 28 01 - 33 60
Fax.-Nr.: 040 - 4 27 90 - 33 62
E-Mail: umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de

AUFLAGEN

- 32.** Die Tiefgarage ist einschließlich aller Nebeneinrichtungen (Lüftungsanlage) so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Mitbenutzer des Hauses und die Eigentümer und Anwohner benachbarter Grundstücke sowie die Allgemeinheit nicht durch Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Dämpfe und Lichtimmissionen gefährdet oder erheblich belästigt werden.
- 33.** Lärmimmissionen:
Im Einwirkungsbereich der Tiefgarage einschließlich aller Nebeneinrichtungen dürfen die zulässigen Lärmrichtwerte gem. der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ vom 26.08.1998 nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte dürfen auch in der Summe der Geräuschbeiträge mit anderen Anlagen folgende Immissionsgrenzwerte im Tages- und im Nachtbetrieb nicht überschreiten:
in reinen Wohngebieten tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A),
in allg. Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A),
in Kern-, Dorf- u. Mischgebiete tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A) und
in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) / nachts 50 dB(A).
Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden gelten gem. TA-Lärm folgende Immissionsrichtwerte "Innen":
tagsüber 35 dB (A) und
nachts 25 dB (A).
Kurzzeitige Geräuschspitzen (Impulse) dürfen die oben genannten Immissionsrichtwerte um folgende Werte nicht überschreiten:
tags 30 dB(A),
nachts 20 dB(A) und
innerhalb von Gebäuden 10 dB(A).
Die Beurteilungszeiten sind tags von 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr die lauteste Stunde.
Es ist ein Garagentor mit einem geräuscharmen Öffnungsmechanismus zu wählen. Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden. D.h., sie ist beispielsweise mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen, so dass sie akustisch nicht auffällig ist.
- 34.** Schadstoffimmissionen aus der Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist mit einer Abluftanlage zu betreiben. Während der Hauptnutzungszeit der Tiefgarage hat die Abluftanlage jeweils 2-3 Stunden zu laufen. Nach der abendlichen Hauptnutzungszeit ist eine zusätzliche Nachlaufzeit von mindestens einer Stunde vorzusehen.

Zwischen den Lüftungsöffnungen (Kasematten/Garagentor) der Tiefgarage und Orten mit empfindlichen Nutzungen (Fenstern von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Terrassen, Spielplätze etc.) ist ein Abstand von horizontal 2 m oder vertikal von 2 m einzuhalten.

Die Lüftungsöffnung im Tiefgaragentor darf nicht größer als 2 Quadratmeter betragen und ist im unteren Drittel des Tores anzuordnen.

Die Lüftungsöffnungen sind im Bereich der Spielplätze und Freizeitflächen z.B. durch Anpflanzungen derart abzusperren, dass das Spielen von Kindern und der Aufenthalt von Personen im Mindestabstand zu den Lüftungsöffnungen mit Sicherheit ausgeschlossen sind.

HINWEISE

- 35.** Rechtsgrundlage für die o.g. Punkte ist § 22 des BImSchG in der geltenden Fassung. Die Behörde hat nach § 24 BImSchG auch nach Erteilung der Genehmigung die Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist.

Anlage 6 zum Bescheid

SIELANSCHLUSSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Hamburger Stadtentwässerung AöR
Billhorner Deich 2
20539 Hamburg
Tel.Nr.: +49 40 788880
Fax-Nr.: +49 40 7888180
E-Mail: Sielanschluss@Hamburgwasser.de

AUFLAGEN

- 36.** Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.
- 37.** Mit der Herstellung der Grundleitung darf erst begonnen werden, wenn die Sielanschlussleitung betriebsfertig hergestellt ist. Bei Nichtbeachten trägt der Bauherr das Risiko ev. später notwendiger Änderungen. Eine Absprache mit dem Sielbezirk ist erforderlich (§ 7 Absatz 1 Satz 3 HmbAbwG).
- 38.** Die Fertigstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist HAMBURG WASSER mitzuteilen, siehe anliegende Fertigstellungsmeldung (§ 7 Absatz 5 Satz 4 HmbAbwG).
- 39.** Niederschlagswasser sowie Sickerwasser aus Gebäudedrängen darf nicht in das Schmutzwassersiel eingeleitet werden (§ 9 Absatz 1 Satz 2 HmbAbwG).
- 40.** Über Regenwassersielanschlüsse darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser eingeleitet werden (§ 11a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 HmbAbwG).
- 41.** Unmittelbar vor jedem Anschluss eines Grundstücks an eine öffentliche Abwasseranlage - mit Ausnahme der Drucksielentwässerung - ist ein Schacht mit einer Mindestnennweite von 1.000 mm herzustellen. Die Grundleitung zwischen Sielanschlussleitung und dem Schacht ist von der Sielanschlussleitung aus ohne Querschnittsänderung bis in den Schacht einschließlich Reinigungsöffnung zu führen (§ 13 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG).
- 42.** Wird der vorhandene Anschluss nicht mehr benötigt, wird die Sielanschlussleitung durch die Stadtentwässerung auf ihre Kosten verschlossen oder beseitigt; begründete Einwendungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, insbesondere hinsichtlich einer späteren Nutzung, sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Vor der erneuten Benutzung einer außer Betrieb befindlichen oder verschlossenen Sielanschlussleitung ist die Genehmigung nach Absatz 1 einzuholen. (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).
- 43.** Wird durch Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage ein vorhandener Sielanschluss nicht mehr benötigt, ist der Sielbezirk zu informieren (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).

- 44.** §14 HmbAbwG – Hebeanlagen und Rückstauschutz (1) Kann Abwasser auf dem angeschlossenen Grundstück nicht mit einem genügenden natürlichen Gefälle der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden, hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer Einrichtungen zum Heben des Abwassers (Hebeanlagen) zu schaffen und zu unterhalten.
- (2) Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen wie Schächte, Ausgüsse, Bodenabläufe, Klosettbecken und Abläufe für Niederschlagswasser, die unter der Rückstauenebene liegen, müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen gesichert werden.
- (3) Als Rückstauenebene gilt beim Gefällesiel die vorhandene oder endgültig vorgesehene Straßenhöhe an der Anschlussstelle der Sielanschlussleitung an das jeweilige Siel, beim Drucksiel die Oberkante des Schachtes der Einrichtung zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer.

HINWEISE

- 45.** Hinweis zur Kostentragung
Aufgrund dieses Bescheides kommen voraussichtlich keine weiteren Kosten für die Sielanschlussleitung auf öffentlichem Grund auf Sie zu, da diese bereits vorhanden ist. Ob ggf. Forderungen der Finanzbehörde auf Sielbau- oder Sielanschlussbeiträge bestehen, kann von HSE nicht beurteilt werden.
- 46.** Für die neu hergestellte Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Dichtheitsnachweis durch einen Fachbetrieb erstellen zu lassen und an die BUE zu mailen: dichtheitsnachweise@bue.hamburg.de.

Anlage 7 zum Bescheid

STRAHLENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

BGV Amt für Arbeitsschutz
Billstraße 80, 20539 Hamburg
arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

AUFLAGEN

- 47.** Der bautechnische Strahlenschutz für den Röntgenraum ist nach DIN 6812 zu planen und herzustellen.

HINWEISE

- 48.** Die Inbetriebnahme der Röntgeneinrichtungen muss der zuständigen Behörde zwei Wochen vorher angezeigt werden. Vorher ist die Prüfung der Einrichtungen durch einen dafür nach der Röntgenverordnung bestimmten Sachverständigen zu veranlassen. Er überprüft, ob die Einhaltung der Schutzvorschriften für den Betrieb nach dem Stand der Technik gewährleistet ist und die dafür erforderlichen Ausrüstungen vorhanden und die entsprechenden Maßnahmen getroffen worden sind. Der Prüfbericht des Sachverständigen ist der zuständigen Behörde mit der Anzeige zu übersenden. Die Adressen der in Hamburg bestimmten Sachverständigen können bei der zuständigen Behörde erfragt oder im Internet (www.hamburg.de/strahlenschutz) eingesehen werden.

Für den Strahlenschutz zuständige Behörde ist:

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz
Amt für Arbeitsschutz – V3-AS 211
Billstraße 80
20539 Hamburg

Anlage 8 zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Grindelberg 66
20139 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 4 28 013450
E-Mail: MR@eimsbuettel.hamburg.de

AUFLAGEN

- 49.** Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen. Insbesondere sind zu beachten:
die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG),
die Vorschriften der aufgrund des HWG erlassenen Rechtsvorschriften
- 50.** Die Durchführung dieser Maßnahme sind auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers durchzuführen, §§ 18,19,22 HWG.
- 51.** Rücksprache, bzw. ein Ortstermin mit der zuständigen Wegeaufsicht zur Baubesprechung ist zu veranlassen.
- 52.** Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden, § 23 HWG. Bei zum öffentlichen Grund abfallendem Gelände, ist das ablaufende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (Rinne) zu verhindern.
- 53.** Bestandsüberfahrten sind auf Kosten des Antragstellers zurückzubauen.
- 54.** Das Versetzen von Schaltschränken, Masten, Schächten und Trummen erfolgt zu Kosten und Lasten des Antragstellers.
- 55.** Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden.
- 56.** Gemäß §§ 4,5 GarVO ist zu beachten, dass zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00m Länge vorhanden sein müssen. Damit soll die Sicht auf die Verkehrsfläche gewährleistet werden (Schaffung von Sichtdreiecken), um sicher und ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer aus der Garage fahren zu können. Die Sichtdreiecke sind frei von Hindernissen, die höher als 0,80 m sind frei zu halten.
- 57.** Um die Häufigkeit wartender PKW auf der Straße vor der Tiefgaragenzufahrt so gering wie möglich zu halten, ist der Tiefgaragenverkehr durch eine Ampelanlage zu regeln. Hierbei ist der Ampelverkehr so einzurichten, dass der in die Tiefgarage einfahrende Personenkraftverkehr Vorrang hat vor dem ausfahrenden Personenkraftwagen.

- 58.** Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs ist im Bereich der einspurigen Tiefgaragenzufahrt, auf Privatgrund zusätzlich zur Ampelanlage ausreichender Stauraum für ein Fahrzeug vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll das Zurücksetzen eines Fahrzeuges in den öffentlichen Weg hinein, bei Gegenverkehr aus der Tiefgarage vermieden werden.
- 59.** Vor Beginn der Nutzung hat sich der Erlaubnisinhaber die Fläche an Ort und Stelle von einer Person der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde anweisen zu lassen. Bei diesem Termin können ggf. weitere notwendige Auflagen zum Schutz der öffentlichen Flächen durch die zuständige Wegeaufsichtsbehörde erlassen werden. Anordnungen von Personen der Wegeaufsichtsbehörde oder der Polizei sind unverzüglich zu befolgen. Diese Erlaubnis ist vor Ort auf Verlangen den Beauftragten der Wegeaufsichtsbehörde, der Polizei und der Feuerwehr vorzuzeigen.
- 60.** Änderungen sowie die Beendigung der Nutzung sind unverzüglich schriftlich bei der im Briefkopf genannten Dienststelle anzuzeigen.
- 61.** Vorhandene Gehwegüberfahrten sind in geeigneter Weise zu schützen und verkehrssicher zu unterhalten.
- 62.** Verkehrsteilnehmer und Anlieger dürfen durch die Nutzung nicht gefährdet, der Verkehr nicht behindert werden. Die Baustellenzufahrt ist verkehrssicher zu unterhalten und bei Dämmerung oder nachts ausreichend zu beleuchten. Zugänge, Zufahrten und Rettungswege sind jederzeit freizuhalten.
- 63.** Zum Schutz der öffentlichen Wege und des Straßenverkehrs sind alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, insbesondere sind Baustellen gemäß den Auflagen der Straßenverkehrsbehörde abzusperren und zu kennzeichnen.
- 64.** Der Erlaubnisinhaber hat für den ordnungsgemäßen Zustand der Sondernutzungsfläche und der Umgebung zu sorgen, Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- 65.** Im Bereich der Nutzung sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen pfleglich zu behandeln und vor Beschädigungen in den ober- und unterirdischen Teilen zu schützen, erforderliche Maßnahmen sind vor Beginn der Nutzung mit der zuständigen Dienststelle abzustimmen. Straßenbäume dürfen durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Existenz gefährdet werden. Im Bereich von Baustellenzufahrten und innerhalb von Baustelleneinrichtungsflächen im Straßenverkehrsraum sind Straßenbäume nach DIN 18920, RAS-LP4 und der Hamburgischen Baumschutzverordnung zu schützen. Es ist ein Baumschutz/Wurzelschutz durch einen ortsfesten Holzzaun in der Abmessung des Baumstandortes/der Baumscheibe zu erstellen. Die Baumschutzmaßnahmen sind durch den zuständigen Baumkontrolleur des Fachamtes abnehmen zu lassen.
- 66.** Durch die Nutzung dürfen Einrichtungen und Sachen Dritter nicht beschädigt, verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Eingriffe in Einrichtungen und Sachen Dritter sind vom Erlaubnisinhaber in eigener Verantwortung direkt mit den Dritten zu regeln. Die zuständige Wegeaufsichtsbehörde ist zu beteiligen. Gegebenenfalls entstehende Kosten sind vom Erlaubnisinhaber zu tragen und direkt an die Dritten zu zahlen.

67. Werden Arbeiten am Leitungsnetz oder Straßenbauarbeiten erforderlich, ist die dafür benötigte Fläche freizumachen. Schadenersatzansprüche können dafür nicht geltend gemacht werden.
68. Schieber-, Kanal-, und Einsteigeschächte von Leitungstrassen, Hydranten, öffentliche Verkehrs- und Beleuchtungsanlagen u. ä. müssen zugänglich bleiben. Das Abfließen von Oberflächenwasser muss gewährleistet bleiben.
69. Der Erlaubnisinhaber hat der Freien und Hansestadt Hamburg alle Kosten zu erstatten, die ihr im Zusammenhang mit der Nutzung entstehen. Hierzu gehören auch Entschädigungs- und Schadenersatzleistungen, welche die Freie und Hansestadt Hamburg im Zusammenhang mit der Nutzung aufgrund einer Rechtspflicht erbringen muss.
70. Sämtliche durch diese Sondernutzung entstandenen Schäden werden zu Lasten des Antragstellers durch das Management des öffentlichen Raumes wiederhergestellt.
Die Kosten sind auch dann in voller Höhe zu erstatten, wenn gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Fläche Verbesserungen eingetreten oder Schäden der Sondernutzung von einem anderen als dem Erlaubnisinhaber verursacht worden sind.
71. Mit Beendigung der Nutzung ist die öffentliche Wegefläche in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu übergeben.
72. Fußgängerschutz tunnel und Schutzdächer/Fußgängertunnel/ Schutzdächer sind wasserdicht auszubilden und ausreichend zu beleuchten. Eine lichte Durchgangshöhe von 2,50m und lichte Durchgangsbreite von 1,50 m darf nicht unterschritten werden. Ein Sicherheitsabstand zur Bordsteinkante von mind. 0,60m ist einzuhalten.
73. Am Gerüst ist ein gut sichtbarer Eigentumsnachweis mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer des Eigentümers oder aber des ständigen Nutzers anzubringen.

HINWEISE

74. Die Erlaubnis ersetzt keine Verwaltungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.
75. Diese Erlaubnis wird vorbehaltlich des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Schadenersatzansprüche können hierbei gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.
76. Die Erlaubnis ist unvererblich und kann nicht auf Dritte übertragen werden.
77. Das Verändern öffentlicher Wege, insbesondere das Aufgraben, bedarf einer gesonderten Erlaubnis nach § 22 Hamburgisches Wegegesetz (HWG). Diese Erlaubnis ist bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen.

Anlage 9 zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Als Ersatz laut Bilanzierung von 15.03.2018 sind 31 Baumpflanzungen bzw. Hecken gefordert und laut B-Plan Schnelsen 86 müssen 776 qm der Grundstücksfläche zusätzlich begrünt werden.

Transparenz in HH

Anlage 10 zum Bescheid

ANFORDERUNGEN DER FEUERWEHR

Als Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens diente das Brandschutzkonzept vom 09.02.2018.

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen gegen den Abweichungen (Ziff.7.3 und 7.4) keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die Anforderungen entsprechend den eingereichten Unterlagen ausgeführt werden. De Sichtweise /Begründung im Brandschutzkonzept wird in diesem Einzelfall gefolgt.

Transparenz in FFH

Anlage 11 zum Bescheid

PLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN UND HINWEISE

Die Vorschriften des § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 86 (Punkt 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16 und 19) sind einzuhalten.

Es wird insbes. auf Punkt 16 des § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 86 hingewiesen:

„ Im Plangebiet sind die Dachflächen zu mindestens 80 v.H. mit einem mindestens starken durchwurzelbaren Substartaufbau zu überdecken und mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Dächer der Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanem Gebiet sind mit einem Anteil von 60 v.H. zu begrünen.“ Die Ausführung hat gemäß der Verordnung zu erfolgen.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse