



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 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/09933/2016

Hamburg, den 4. April 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
11.08.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

505-021
1299 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (22 WE, 5 Gewerbeeinheiten)

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.



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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. 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
2. Es besteht Anschluß- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) für das Grundstück.
Die Stadtreinigung (SRH) ist mit dem Müllraum (Büros und Wohnungen) für insgesamt 5 je 1.100 und 3 je 240 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) einverstanden.

Begründung

§ 17 (1), § 18 (1) 7 und (2), § 20 (1) und § 21 (1) und (5) AbfBenVO

Nebenbestimmung

Gemäß § 43 (3) der HBauO dürfen feste Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Abfallbehälterräume unmittelbar vom Freien entleert werden können und 1. Trennwände und Decken als Raum abschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände, 2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit Feuer hemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen und 3. eine ständig wirksame Lüftung haben.

Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem Müllraum darf die Neigung für den Transport ab 500 Liter Abfallbehälter 5 % nicht überschreiten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 25 m und darf nicht mehr als 50 m von dem Müllraum bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße betragen. Im Übrigen muss der Transportweg durchgehend mindestens 1,50 m breit, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Wandsbek 75 mit den Festsetzungen: MI, zwingend IV, g, GRZ 0,8 Baulinie vorn, rückwärtig Baugrenze, Bautiefe = 16 m, (C), (D), (E), (F), und (G) Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

20 / 4	Flurkartenauszug / Buch
20 / 5	Lageplan

20 / 6	Grundriss / Kellergeschoss
20 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
20 / 8	Grundriss / 1. Obergeschoss
20 / 9	Grundriss / 2. Obergeschoss
20 / 10	Grundriss / 3. Obergeschoss
20 / 11	Grundriss / Staffelgeschoss
20 / 12	Schnitt B-B, C-C
20 / 13	Schnitt D-D
20 / 14	Schnitt A-A, Ansicht West
20 / 15	Ansicht Nord
20 / 16	Ansicht Süd
20 / 17	Baubeschreibung
20 / 20	Brandschutzkonzept
20 / 21	Lageplan - Brandschutzkonzept
20 / 22	Keller- und Erdgeschoss - Brandschutzkonzept
20 / 23	1. und 2. Obergeschoss - Brandschutzkonzept
20 / 24	3. Ober- und Staffelgeschoss - Brandschutzkonzept
20 / 25	Schnitt - Brandschutzkonzept
20 / 26	Schallschutzkonzept
20 / 27	Untergeschoss - Raumluftechnik
20 / 28	Erdgeschoss - Raumluftechnik
20 / 29	1. Obergeschoss - Raumluftechnik
20 / 30	2. Obergeschoss - Raumluftechnik
20 / 31	3. Obergeschoss - Raumluftechnik
20 / 32	Staffelgeschoss - Raumluftechnik
20 / 33	Dachaufsicht - Raumluftechnik
20 / 34	Strangschema - Raumluftechnik
20 / 35	Baubeschreibung - Raumluftechnik
20 / 53	Nachweis / Müllbehälter
20 / 60	Systemschnitt - Gründach

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 Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 3.1. für die Unterschreitung des festgesetzten Durchgrünungsanteils von 15 % auf 1,7 % (§ 2 Pkt. 16 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Bedingung

Zur Herstellung der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen gem. § 31 Abs. 2 Nummer 3 BauGB und in sinngemäßer Anwendung von § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 1.573,60 € an das bezirkliche Sondervermögen zu zahlen. Die Mittel sind zweckgebunden für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege im Bezirk Wandsbek. Die Kontoverbindung und ein Kassenzeichen wird dem Antragsteller in einem gesonderten Schreiben von der Behörde für Umwelt und Energie als kontoführende Stelle bekannt gegeben.

- 3.2. Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Pflanzscheibe je zu pflanzender kleinkroniger Laubbaum (§ 2 Nr. 18 der Verordnung zum B-Plan Wandsbek 75)

Bedingung

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass die Anpflanzung der kleinkronigen Laubbäume durch eine Fachfirma für Baumpflege geplant und realisiert wird. Die Fachfirma reicht rechtzeitig vor der Ausführung die entsprechenden Unterlagen zur Beurteilung bei dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (W/SL 3) ein und zeigt darin auf, durch welche Maßnahmen wie z.B. spezielles Pflanzsubstrat / Bodenbelüftungsmaßnahmen / Bewässerungs-Vorrichtungen dennoch mindestens ein Baumstandort realisiert werden kann und geeignete Baumarten zu benennen, um die langfristige Entwicklung eines Baumes zu ermöglichen. Zu der Beurteilung sind der Baumpflegefirma Unterlagen mit Angaben über den Verlauf von Leitungen, Rigolen oder anderen unterirdischen Baulichkeiten in den Flächen zur Verfügung zu stellen.

Ferner ist die Pflanzgröße zu benennen, die angepflanzt werden soll.

Die entsprechenden Unterlagen sind SL 3 zur Beurteilung vorzulegen.

- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,01 auf 0,81 durch die Gebäude und Terrasse <gebäude hält 0,77 ein.
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. Die barrierefrei zugängigen Wohnungen eines Geschosses (insg. 6) werden in den Häusern Nr. 16 und 20 im 1. - 3. Obergeschoss hergerichtet (§ 52 (1) HBauO).
 - 4.2. Unterschreitung der erforderlichen Kinderspielflächen von 220 m² um 150 m² auf 70 m²

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Ausstattung der Fläche qualitativ besonders hochwertig hergerichtet wird. Die in den Bauvorlagen dargestellte Rutsche in Kombination mit zwei Wackeltieren ist nicht ausreichend.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.2. Baustelleneinrichtung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse