



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 - ###
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/02153/2021

Hamburg, den 28. September 2021

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Vorbescheid W/WBZ/15516/2017 vom 03.04.2019
09.02.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

506-015
3133, 370 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau einer Wohnanlage (50 WE, hiervon 15 öffentlich geförderte WE) mit Büros und Tiefgarage (60 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.



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:

Wegerecht:

1. Höhenanweisung, für die die vorhandenen Höhen an der Grundstücksgrenze als Bezugspunkt festgelegt werden.
2. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

3. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 4,00 m breiten Überfahrt. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.

Nebenbestimmung

Die erforderlichen Sichtbeziehungen für ausfahrende Fahrzeuge sind zu gewährleisten.

Baumschutz:

4. 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. Es wird Ihnen genehmigt:
5. -Dem Vorhaben wird – unter dem Wirksamkeitsvorbehalt der vorherigen Prüfung, Planung, Freigabe und der Ausführungsbegleitung durch den ö.b.v. Baumsachverständigen, unter strikter Einhaltung / Umsetzung der Baumschutzvorgaben - zugestimmt.
6. Alle weiteren Planungen, Baustelleneinrichtungen zum Baumschutz und Arbeiten im Baumumfeld sind fortlaufend baumgutachterlich / baumpflegerisch zu begleiten. Dies gilt für alle relevanten Gewerke. Die Vorgaben der Baumgutachterlichen Stellungnahmen (Vorlagen 18/67, 18/100) sind dabei strikt zu beachten / umzusetzen.
7. Alle baulichen Ausführungen auf dem Grundstück sind unter Beachtung und Umsetzung der naturschutzrechtlichen Bedingungen und Auflagen vorzunehmen.

Die geschützten Bäume / Gehölze im Baumfeld sind im Zuge der gesamten Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18920, die RAS-LP4, ZTV-Baumpflege 2017 und der naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Planung und Ausführungsarbeiten sind weiterführend entsprechend am Baumschutz auszurichten.

Nebenbestimmung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen, u.a. zum Baum- und Heckenschutz und zu den Begrünungsmaßnahmen, sind bei der weiteren Planung und Ausführung umzusetzen.

Sielanschluss:

8. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-3752217 Mischwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-3752218 Mischwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

3

E0102-HSEKANAL-3751988 Mischwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

4

E0102-HSEKANAL-3751993 Mischwasser 150 Wiederinbtr. Entfällt HH

9. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: S_LP4 _ - 1 .KG vom 07.06.2021 erteilt. (Vorlage 18/75)

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan 419
mit den Festsetzungen: W 3 g, Baulinien, max. 12,0 m Bautiefe (Ausweisung Behnkenkammer), max, 11,0 m Bautiefe (Ausweisung Walddörferstraße), GaK
Baugesetzbuch

Vorbescheid Gz.: W/WBZ/15516/2017 vom 03.04.2019

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

18 / 8	Liegenschaftskatasterauszug
18 / 20	Betriebsbeschreibung
18 / 35	Brandschutzkonzept
18 / 37	Grundriss TG / KG - Brandschutz
18 / 38	Grundriss EG - Brandschutz
18 / 39	Grundriss 1. OG / Schnitt - Brandschutz
18 / 40	Grundriss 2. OG - Brandschutz
18 / 41	Grundriss 3. OG - Brandschutz
18 / 42	Grundriss Staffelgeschoss - Brandschutz
18 / 62	Grundriss Staffelgeschoss / Ansicht O
18 / 67	Baumgutachten
18 / 75	Grundriss -1. KG - Entwässerung
18 / 90	Grundriss 1. OG + Ansicht S
18 / 91	Grundriss 2. OG + Ansicht W

18 / 92	Grundriss 3. OG + Ansicht N
18 / 93	Brandschutzkonzept
18 / 94	Lageplan - Brandschutz
18 / 96	Garagengutachten
18 / 97	Lageplan
18 / 98	Grundriss KG/TG + Schnitte
18 / 99	Grundriss EG / Abstandsflächen
18 / 100	Nachtrag 1 Baumschutz
18 / 101	Detail Überfahrt zu TG
18 / 102	Freiflächenplan
18 / 103	BUKEA-Gemeinsame_Pflanzenliste 2020

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

10. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 10.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu Gunsten einer Wohnnutzung auf der nicht überbaubaren Fläche außerhalb der ausgewiesenen Baufelder (W 3 g und GaK) , die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist (Ziffer 2.4 der Erläuterungen zum Durchführungsplan D 419 in Verbindung mit § 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

nachrichtlich gemäß Vorbescheid zu W/WBZ/15516/2017 - die Befreiung für das Bauen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche (hier: auf der ausgewiesenen Grün- und Erholungsfläche angrenzend an die Walddörferstraße) mit dem Neubau und der Tiefgarage wurde erteilt.

- 10.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse zuzüglich Nichtvollgeschoss (§ 11 BPVO)

Begründung

nachrichtlich gemäß Vorbescheid W/WBZ/15516/2017 am 3.4.2019 erteilt.

- 10.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche einschließlich Nebenanlagen von 7,5/10 um 0,2/10 auf 7,7/10 (§ 13 BPVO, i.V.m. BPD 7/2016, Seite 24).

Begründung

nachrichtlich gemäß Vorbescheid W/WBZ/15516/2017 am 3.04.2019 erteilt.

- 10.4. für das Überschreiten der
- nördlichen Baulinie um bis zu 15,66 m (mit dem westlichen Gebäudeteil),
 - westlichen Baulinie um 1,40 m,
 - östlichen Baulinie um bis zu 14,60 m
 - Baulinien zwischen den Baufeldern um je 22 m
- sowie
- für das Unterschreiten der
- nördlichen, östlichen und westlichen Baulinie um 21 m (§ 13 BPVO).

Begründung

nachrichtlich gemäß Vorbescheid W/WBZ/15516/2017 mit angepasster Überschreitung der östlichen Baulinie auf 14,60 m (im Vorbescheid 14,44 m). Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

- 10.5. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie unter Erdgleiche durch die Tiefgarage
- nördlich um bis zu 2,00 m
 - westlich um bis zu 1,50 m
 - südlich um bis zu 18,00 m
- sowie für das Unterschreiten der Baulinie unter Erdgleichen
- östlich um 2,625 m
 - nördlich um bis zu 2,50 m (Ziffer 2.7 der Erläuterungen zu Durchführungsplan D 419 i.V.m. § 13 Abs. 4 BPVO).

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar, zudem wird die Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage begrüßt, um dem herrschenden Parkdruck im Umfeld etwas entgegen zu wirken.

11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 11.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,37 m um 2,47 m zum angrenzenden Flurstück 3717 (Walddörferstraße 88) (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 11.2. für das Herstellen des ersten Rettungsweges über einen notwendigen Flur und einen weiteren Aufenthaltsraum zu einem notwendigen Treppenraum (aus Büro 0.1 über Frühstücksraum zu TRH C) (§ 34 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Das Büro 0.1 befindet sich im Erdgeschoss, der zweite Rettungsweg führt ohne Hindernisse ins Freie. Es halten sich nur ortskundige Personen in dem Bereich auf. Ein entfluchten über den südlichen notwendigen Flur wäre auch mit einer Rettungsweglänge von ca. 35 m ins Freie möglich. Die Rettungswegsituation ist im Erdgeschoss unkritisch.

- 11.3. für den Verzicht auf das Herstellen einer weiteren inneren Brandwand bei einer Gebäudeausdehnung über Eck von 42,5 x 42,0 m und einer Brandabschnittsfläche von 1150 m² (§ 28 Abs. 2 HBauO)
- 11.4. für den Verzicht auf das Ausbilden einer getrennten Zu- und Abfahrt und den Verzicht auf den 0,80 m breiten Gehweg zur Tiefgarage (Großgarage). (§ 4 Abs. 3 und 4 GarVO und § 5 Abs. 3 GarVO))

Begründung

Die Abweichung wird zugelassen, da die Nutzung der Rampe durch eine Ampelanlage geregelt wird.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

12. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 12.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 12.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 12.3. 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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH