



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 25

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 428 81 - 0  
Telefax 040 - 427 91 3310  
E-Mail [wbz25@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz25@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 428 81 - ###  
Telefax ###  
E-Mail [wbz25@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz25@wandsbek.hamburg.de)

GZ.: W/WBZ/13779/2018

Hamburg, den 11. Februar 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
11.10.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
519-052  
4034, 7015 in der Gemarkung: Poppenbüttel

### Neubau eines Geschäftshauses mit Lebensmittelmarkt (ALDI) und 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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

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.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Poppenbüttel 32  
mit den Festsetzungen: MKg, I-II+D, GH=<14, GRZ/GFZ=1,0/2,0;  
Baugrenzen  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

35 / 20	Betriebsbeschreibung
35 / 51	Baubeschreibung neu
35 / 54	Nachweis KFZ-Stellplätze + Fahrradstellplätze neu
35 / 62	Schnitt A-A neu
35 / 63	Schnitt B-B neu
35 / 64	Schnitt 1-1 neu
35 / 85	Berechnung anfallende Müllmengen für Aldi-Markt
35 / 86	Baumbestand / Ausgleichsbilanzierung / Ersatzzahlung
35 / 90	Lageplan Schleppkurve 01 (Einfahrt 01) Stand 24.03.2020
35 / 91	Lageplan Schleppkurve 02 (Einfahrt 02) Stand 24.03.2020
35 / 92	Lageplan Schleppkurve 03 (Ausfahrt) Stand 24.03.2020
35 / 93	Übersichtsplan 04-Übersicht Schleppkurven / Zufahrten Stand 24.03.2020
35 / 102	Berechnung / anfallende Müllmengen ohne Aldi-Markt Stand 07.04.2020
35 / 114	Lageplan / Baugrenzen neu
35 / 115	Lageplan / Außenanlage / Baumbestand
35 / 116	Grundriss / Untergeschoss Tiefgarage Stand 13.11.2020
35 / 117	Grundriss EG Neu Stand 13.11.2020
35 / 118	Grundriss / 1. Obergeschoss neu
35 / 119	Grundriss / 2.Obergeschoss neu
35 / 120	Ansicht Nord-Ost neu
35 / 121	Ansicht Nord-West neu
35 / 122	Brandschutzkonzept Stand 15.12.2020 neu
35 / 123	Brandschutz Lageplan zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 124	Brandschutz Untergeschoss zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 125	Brandschutz Erdgeschoss zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 126	Brandschutz 1.Obergeschoss zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 127	Brandschutz 2.Obergeschoss zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 128	Brandschutz Schnitte zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 129	Brandschutz- Ansichten zum Brandschutzkonzept Stand 15.12.2021
35 / 130	Ansicht Süd-Ost Stand 13.11.2020
35 / 058	Anschreiben vom 25.02.2020 Ergänzung der Baubeschreibung

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 1.1. für das Überschreiten der Zahl der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse
  - 1.2. für das Überschreiten der Baugrenze nach Süd-Osten auf einer Länge von 37,99 um bis zu 6,24 m.
  - 1.3. für das Überschreiten der Baugrenze nach Nord-Westen auf einer Länge von 36,325 m um 1,39m
  - 1.4. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe , festgesetzten Firsthöhe von 14,00 m wird nur durch die Firsthöhen (Giebel) des 3-geschossigen Neubaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze um ca. 1.67 m m auf 15,67 m überschritten und an der südöstlichen Grundstücksgrenze um ca. 3,31 m m auf 17,31 m bedingt durch den Höhenunterschied von ca. 1,64 m zwischen Parkplatzfläche und Poppenbütteler Straße.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. Für die Abweichung von § 33 (2) HBauO für die Überschreitung der maximal zulässige Rettungsweglänge von 35 m im Aldi-Markt wird aus dem Lager zwischen Achse 2-4/A um i.M. 6,75 m auf 41,75 m überschritten. (Wert vom 1.+2. RW wurde gemittelt)

### Bedingung

Die Abweichung wird erteilt unter der Voraussetzung, dass gemäß neuen Brandschutzgutachten Stand 15.12.2020 als Kompensation für die Überschreitung der Rettungsweglängen im Erdgeschoss (Verkauf, Lager) eine flächendeckende Brandmeldeanlage Kategorie I Vollschutz mit Aufschaltung auf die Feuerwehr im Verkaufsraum, Lager und Nebenräumen eingebaut wird.

- 2.2. Abweichung von § 33 (2) HBauO durch Überschreitung der maximal zulässigen Rettungsweglänge von 35 m im Aldi-Mark aus dem Verkaufsraum um i.M 1.11 m auf 36,11 m. (Wert vom 1.+2. RW wurde gemittelt)

### Bedingung

Die Abweichung wird erteilt unter der Voraussetzung, dass gemäß neuen Brandschutzgutachten Stand 15.12.2020 als Kompensation für die Überschreitung der Rettungsweglängen im Erdgeschoss (Verkauf, Lager) eine flächendeckende Brandmeldeanlage Kategorie I Vollschutz mit Aufschaltung auf die Feuerwehr im Verkaufsraum, Lager und Nebenräumen eingebaut wird.

- 2.3. Abweichung 1 : § 28 (2) Nr. 2 HBauO Verzicht auf die Innere Brandwand  
Die Längen der Brandabschnitte überschreitet die maximal zulässige Länge von 40,00 m um 15,30 m auf 55,30 m.

## **Bedingung**

Die Abweichung wird erteilt unter der Voraussetzung, dass gemäß neuen Brandschutzgutachten Stand 15.12.2020 als Kompensation im Erdgeschoss (Verkauf, Lager) eine flächendeckende Brandmeldeanlage Kategorie I Vollschutz mit Aufschaltung auf die Feuerwehr im Verkaufsraum, Lager und Nebenräumen eingebaut wird.

- 2.4. Abweichung von § 33 (1,3) HBauO – für die Führung des zweiten Rettungsweges über eine Außentreppe ohne notwendigen Treppenraum in Verbindung mit BPD 05/2012 zu § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 HBauO. (zwingende Bedingung für eine Außentreppe als zweiter baulicher Rettungsweg ist, dass die Außentreppe bis auf den Boden herab geführt werden muss...

## **Bedingung**

die Abweichung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Anforderungen der Feuerwehr gemäß Anlage 1 Ziffer 18.1-18.15 im Bescheid sowie das Brandschutzgutachten Stand 15.12.2020 (Vorlagen-Nr.35/122-35/129 vollumfänglich bei der Ausführung umgesetzt wird.

- 2.5. Abweichung von § 10 (1) GarVO Verzicht auf die Abtrennung der Fahrradstellplätze (Fahrradraum) in Achse 1-2/A-B durch Trennwände nach § 27 Abs. 3 Satz 1 HBauO
- 2.6. Abweichung von § 15 (2) Nr. 2 GarVO durch Überschreitung der Rettungsweglänge von maximal 30 m um 5,36 m auf 35,36 m- mit den Stellplätzen 15-19
- 2.7. Abweichung von § 15 (2) Nr. 2 GarVO durch Überschreitung der Rettungsweglänge von maximal 30 m um 5,31 m auf 35,31 m aus dem 33,27 m<sup>2</sup> großen, in Achse 1-2/A-B liegenden Fahrradabstellraum.

## **Bedingung**

Es dürfen in diesem Fahrradraum keine Ladestationen für E-Bikes untergebracht werden. (siehe Anlage 4 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen)

## **Auflösende Bedingungen**

3. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn
  - 3.1. die Tiefgarage nicht wie festgelegt entlüftet wird oder keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird oder die erforderlichen Maßnahmen nicht umgesetzt werden. (siehe hierzu auch Anlage 4 Immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise sowie Vorlagen-Nr. 35/058 Ergänzung zur Baubeschreibung)

## **Aufschiebende Bedingung**

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 4.1. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburger Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH (Management des öffentlichen Raumes) abgeschlossen wurde und die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen sowie des Verkehrsgutachtens ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. Das Verkehrsgutachten soll belegen, dass durch die zukünftigen Verkehre (PKW und LKW) keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses bzw. Rückstau in Richtung des Knotens Poppenbütteler Weg/Harksheider Straße zu erwarten sind. Ebenso ist zu klären, ob die Notwendigkeit eines Linksabbiegers besteht.

### **Der Nachweis über den geschlossenen Vertrag ist der Bauprüfung vor Baubeginn vorzulegen**

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 5.1. Standssicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 5.4. Lüftungskonzept Tiefgarage mit Nachweisen über die Einhaltung der Anforderungen nach § 17 GarVO Lüftung (geschlossene Großgarage)  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der

Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 5.5. Das Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Grundstücksüberfahrt für Anlieferung und Zufahrt zur Kundentiefgarage ist genehmigungsfähig anzupassen, zu überarbeiten und zur Prüfung nachzureichen (siehe hierzu Ziffer 3.1)

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

Dieser Bescheid schließt ein:

## **Planungsrecht**

6. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Begründung**

Das geplante Vorhaben liegt zum Teil im festgelegten Erhaltungsbereich. Dem Rückbau bzgl. der bestehenden baulichen Anlage wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zugestimmt. Auch die Errichtung einer baulichen Anlage bedarf einer Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der geltende Bebauungsplan trifft insbesondere gestalterische Festsetzungen um der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen. Es werden die ortsüblichen Stilelemente aufgegriffen, sodass eine gestalterische Einbindung in den Charakter des Stadtteils erreicht werden kann. Das geplante Vorhaben sieht insgesamt eine vertikale Gliederung durch Vor- und Rücksprünge vor, für die sichtbaren Teile der Fassade wird ein roter Klinker verwendet und durch die giebelständigen Gebäudeteile wird eine Kleinteiligkeit erreicht. Das geplante Gebäude fügt sich somit in die städtebauliche Gestalt ein und eine Beeinträchtigung dieser wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung nicht erwartet.

### **Nebenbestimmung**

Zur Gewährleistung, dass von der baulichen Anlage keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt ausgeht, wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung vor Beauftragung eine Bemusterung aller Fassadenteile (Klinker, Fenster, Türen, Dach) in einem Termin vor Ort gefordert. Eine Terminabstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat rechtzeitig zu erfolgen.

## Verkehrs- und Wegerecht

7. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 6,00 m breiten Überfahrt gemäß Anlage 35/59. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.
8. 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.

9. **Der als Straßenerweiterungsfläche ausgewiesene Teil des Flurstückes 4034 wird entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes Poppenbüttel 32 als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist an die FHH abzutreten.**
10. Höhenanweisungsbescheid Nr. 15-2019.

## Naturschutz

11. Ausnahmegenehmigung:

Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt,

vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, gültig bis zum 28.02.2022

den beantragten bau- und erschließungsbehindernden Baum Nr. 13 (Thuja) sowie die nebenstehenden Bäume Nr. 11 (Scheinzypresse) und Nr. 12 (Zierkirsche) der Baumgruppe gem., Anschreiben (Anlage 35/058), Lageplan (Anlage 35/115) und Baumgutachten (Anlage 35/86) zu fällen bzw. zu roden.

12. Ablehnung

Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung kann unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung für die beantragte Birke, Baum Nr. 14 gem. Baumbestandsplan (Anlage 35/115), nicht erteilt werden, da es sich hier um einen Baum auf dem Nachbargrund handelt.

Zur Beantragung des baubehindernden Baumes Nr. 14 (Birke) ist entweder eine Antrag mit Vollmacht und Einverständniserklärung des Baumeigentümers zu stellen oder vom Baumeigentümer selbst ist eine Genehmigung einzuholen.

13. Nebenbestimmung

**BESONDERER BAUMSCHUTZ**

Baumschutzzaun / Baustelleneinrichtung

Vor Beginn aller Arbeiten ist der Kronen- und Wurzelbereich des Bergahorns Nr. 8 und Nr. 10 sowie die Nachbarbäume Nr. 1 (Spitzahorn) und Nr. 6 (Eiche) gem. Baumbestandsplan (Anlage 35/115) und Baumschutz Baumbestand (Anlage 35/86) nach Vorgaben des Baumpflegers zu sichern (z.B. mit einem ortsfesten Baumschutzzaun, Abstand vom Stammfuß 4 m o.ä.), um Verdichtungen durch

Befahrung und Materiallager zu verhindern. Weitere Nebenanlagen im Kronen- und Wurzelbereich der o.g. Bäume außer notwendigen Zuwegungen sind nicht zulässig.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) und die baubegleitende ökologische Fachaufsicht sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.

Die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) sind gemäß DIN 18920 sowie RAS LP 4 (s. Kap. 4.1) in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen baumschonend zu planen.

**ERSATZBEDARF**

Bilanzierung Fällmaßnahme/ Ersatzpflanzung (Anlagen 35/86)

Der naturschutzfachliche Ersatzbedarf wird festgesetzt auf 2 Bäume bzw. € 2.000,- - gem. Gutachterliche Stellungnahme (Anlagen 35/86).

Dieser Ersatzbetrag wird gem. Punkt Ersatzzahlung von € 2.000,-- festgesetzt bzw. erhoben, da im Umfang auf dem Grundstück eine Neuanpflanzung von 2 Laubbäumen nicht nachhaltig realisiert und eine dauerhaft Entwicklungsfähigkeit der Bäume gewährleistet werden kann (Anlage 35/86).

**ERSATZZAHLUNG**

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 2.000,-- zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen.

Hinweis: Bezüglich der Ausgleichszahlung wird ein gesonderter Kostenbescheid durch das WBZ-Naturschutz, nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung erstellt.

## 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 9 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage 1 zum Bescheid

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Wandsbek  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

#### AUFLAGEN

##### Nutzungsbeginn

14. Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:
- 14.1. Bescheinigung nach § 51 HBauO in Verbindung mit § 15 Abs. 1 PVO eines behördlich anerkannten Prüfsachverständigen über die jeweils vollständig durchgeführte Prüfung folgender technischer Anlagen und Einrichtungen:

Alarmierungsanlage  
Brandmeldeanlage  
CO-Warnanlage  
Lüftungsanlage –Tiefgarage und in anderen Nutzungen soweit vorhanden  
Rauchabzugsanlage  
Starkstromanlage / Sicherheitsbeleuchtung / Notstrom

Bei Erstinbetriebnahme sowie bei einer Wiederinbetriebnahme nach wesentlichen Änderungen ist die Prüfung gemäß § 51 HBauO i. V. m. 15 Abs. 2 PVO durch die Bauherrin oder den Bauherren gemäß § 54 HBauO zu beauftragen.

Auf die Verpflichtung des Betreibers zur Veranlassung der wiederkehrenden Prüfungen der o.g. technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß § 51 HBauO i. V. m. 15 Abs. 2 PVO wird hingewiesen.

Die Erstprüfung vor Inbetriebnahme und die wiederkehrenden Prüfungen der oben genannten Anlagen sind nach Prüfverordnung (PVO) durch behördlich anerkannte Prüfsachverständige regelmäßig durchzuführen und nachzuweisen (§ 51 HBauO in Verbindung mit PVO).

#### Brandschutz - Sicherheitsvorkehrungen

15. Das Brandschutzkonzept Stand 15.12.2020 (Vorlagen-Nr. 35/122) mit den Brandschutzplänen (Vorlagen-Nr. 25/123-35/126 +35/129) sind für die Ausführung maßgebend und entsprechend umzusetzen.
16. Die Brandmeldeanlage Kategorie 1: Vollschutz, fächendeckend im Verkaufsraum im EG sowie Nebenräume wie Lager, Aktenraum...mit Aufschaltung auf die Feuerwehr gemäß Brandschutzkonzept Stand 15.12.2020 wird als Kompensation für die brandschutztechnischen Abweichungen zwingend gefordert.
17. Einhaltung der Anforderungen an notwendige Treppenhäuser gemäß § 32 Abs. 5 HBauo i.V. mit TB DIN 18065 Nr. 6.3.3 „Anforderungen, das bei notwendigen Treppen sichergestellt ist, das die Maße im fertigen Zustand den Transport von Personen auf einer Trage durch die Rettungskräfte eingehalten werden. (Mindestplatzbedarfs einer Krankentrage von 260 cm x 70 cm)

#### **Anforderungen der Feuerwehr zur Abweichung 2.4**

##### Dachterrasse zum 2. Treppenhaus

18. In diesem Einzelfall wird der Führung des 2. Rettungsweges über die angeschlossene Dachterrasse zum Treppenraum zugestimmt, unter der Voraussetzung dass die nachfolgenden Punkte bei der Ausführung eingehalten werden.
  - 18.1. Die Rettungswegbreiten auf den Dachterrassen sind einzuhalten.
  - 18.2. Die Breite und die Nutzbarkeit der Rettungswege darf durch die abgestellten Gegenstände der Terrassennutzung nicht eingeschränkt werden.
  - 18.3. Die Rettungswegführung ist farblich zu kennzeichnen und an den Zugängen zum notwendigen Treppenraum, an Kreuzungen sowie an Ausgängen der Rettungswege dauerhaft und gut sichtbar mit Sicherheitszeichen nach ASR A1.3 in Verbindung mit DIN EN ISO 7010 gekennzeichnet werden.
  - 18.4. Die Sicherheitszeichen müssen lang nachleuchtend oder be- bzw. hinterleuchtet sein.
  - 18.5. Die Rettungswegführung muss erkennbar sein.
  - 18.6. Für den Laufweg des 2. Rettungsweges auf den Dachterrassen muss die Begehbarkeit, die Tragfähigkeit sowie der entsprechende Feuerwiderstand nachgewiesen werden.
  - 18.7. Für die Dachfläche unter der Dachterrassen muss eine Feuerwiderstandsfähigkeit F90 gemäß der Gebäudeklasse 5 nachgewiesen werden.
  - 18.8. Der 2. Rettungsweg auf dem Dachterrasse muss zu jeder Jahres u. Tageszeit sowie bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sein.
  - 18.9. Der Treppenraum ist als notwendiger Treppenraum auszuführen. Für den Treppenraum muß ein Ausgang direkt ins Freie bis zum öffentlichen Grund

nachwiesen werden.

- 18.10. Der Rettungsweg aus dem Treppenraum darf nicht über eine fremde Nutzung geführt werden.
- 18.11. Der Treppenraumausgang für den 2. Rettungsweg der Dachterrasse und der Nutzungen im 2. OG muß separat ins Freie geführt werden und nicht über den Zugang der Verkaufsstätte (ALDI). Dieses muss durch geeignete Maßnahmen zu jeder Zeit sicher gestellt werden.
- 18.12. Der Rettungsweg muß für die Anzahl der Personen ausgelegt sein. Die Rettungswege müssen hindernisfrei und ohne die Nutzung von Hilfsmitteln (Schlüsselkästen etc.) bis zu öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.
- 18.13. Zwischen der Nutzungseinheit und dem notwendigen Treppenraum muss ein räumlicher und nutzungsrechtlicher Bezug nachgewiesen werden.
- 18.14. Durch organisatorische Maßnahmen ist die Nutzung des zweiten baulichen Rettungsweges zu gewährleisten.
- 18.15. Die Türen in Rettungswegen dürfen nicht verschlossen sein.

### **Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung**

19. Für die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ist einzuhalten:
  - DIN 18232 Rauch - und Wärmefreihaltung
  - DIN EN 12101 Rauch- und Wärmefreihaltung
20. Für die Lüftungsanlage ist einzuhalten:
  - 20.1. Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie M-LüAR) Stand: Dezember 2015
  - 20.2. Anforderungen an Lüftungsanlagen für geschlossene Mittel- und Großgaragen § 17 GarVO
21. Für die Sicherheitsstromversorgung ist einzuhalten:
  - Leitungsanlagen-Richtlinie (LAR)
  - DIN VDE 0100 Teil 718 - Sicherheitsstromversorgung
22. Für die Leitungsanlagen ist einzuhalten:
  - Leitungsanlagen-Richtlinie (LAR)
  - DIN VDE 0108 Teil 100 – Sicherheitsbeleuchtung

## Folgeeinrichtungen

### 23. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 23.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 44 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Arzt-Praxen im 2.OG

1 Stellplatz / 80 qm BGF x 602 qm = 8 Stellplätze

Verkaufsstätte ALDI-Markt im EG

1 Stellplatz/50 qm VKNF x 1142 qm = 23 Stellplätze

Laden im EG

1 Stellplatz/75 qm VKNF, mind 1 bei ca. 55 qm = 1 Stellplatz

Gasstätte (Restaurant im 1.OG)

1 Stellplatz / 10 Sitzplätze bei 100 Sitzplätze= 10 Stellplätze

Gaststätten (Imbis EG)

1 Stellplatz / 10 Sitzplätze bei 20 Sitzplätze= 2 Stellplätze

- 23.2. Es sind 44 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 35/116+35/117 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
- 23.3. Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

### 24. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 24.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 44 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Arzt- Praxen im 2.OG

1 Stellplatz / 80 qm BGF x 602 qm = 8 Stellplätze

Verkaufsstätte ALDI-Markt im EG

1 Stellplatz/50 qm VKNF x 1142 qm = 23 Stellplätze

Laden im EG

1 Stellplatz/75 qm VKNF, mind 1 bei ca. 55 qm = 1 Stellplatz

Gasstätte (Restaurant im 1.OG)

1 Stellplatz / 10 Sitzplätze bei 100 Sitzplätze= 10 Stellplätze

Gaststätten (Imbis EG)

1 Stellplatz / 10 Sitzplätze bei 20 Sitzplätze= 2 Stellplätze

- 24.2. Es sind 44 Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 35/116 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
- 24.3. Für Menschen mit Behinderung sind 5 Stellplätze als Behindertenstellplatz zu reservieren.

Die Stellplatzbreite muss mindestens 3,50 m betragen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 GarVO).

- 24.4. Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

## HINWEISE

25. 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.
26. 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).
27. **Sobald die Nutzer für die Gewerbeflächen im EG, 1.OG und den Arztpraxen im 2.OG bekannt sind, ist die Erstnutzung als Nutzungsänderungsantrag gesondert zu beantragen. Das Brandschutzkonzept ist entsprechend anzupassen.**
28. 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  
Technik Bau  
Bullerdeich 19  
20537 Hamburg

E-Mail: Baugenehmigungsverfahren@stadtreinigung.hamburg

#### AUFLAGEN

29. Anschluß- und Benutzungspflicht:  
Es besteht Anschluß- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) für das Grundstück.
30. Abfallbehälterräume:  
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. Der Raum für Abfall- und Wertstoffbehälter muss mindestens eine lichte Höhe von 2,0 m haben (VDI-Richtlinie 2160, Abs. 7.2.2).
31. Abfallmengen - Gewerbe:  
Entsprechend § 5 (4) AbfBenVO ist für Benutzungseinheiten gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 ein bedarfsgerechtes Abfallbehältervolumen vorzuhalten, im Regelfall wöchentlich 120 Liter für Restmüll.  
Als Bemessungsansatz setzt die Stadtreinigung Hamburg bei gewerblichen Objekten folgende wöchentlich anfallenden Abfallmengen an: bei Büros/Praxen etc. 2,5 Liter pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, bei Gastronomie u.ä. 3,5 Liter pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, mit der Aufteilung 60 % Restmüll, 15 % Altpapier, 15 % Leichtverpackung und 10 % Bioabfall.
32. Ausschluss von Abfällen - Gastronomie:  
Gemäß § 4 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Abfallwirtschaftsgesetzes (HmbAbfG) und der Verordnung über den Ausschluss von Abfällen von der Entsorgung durch den öffentliche-rechtlichen Entsorgungsträger (AbfAusschlussVO) sind Abfälle bzw. Sonderabfälle, die in der Ausschlussliste in der Anlage 1 aufgeführt sind, von der Entsorgung durch der die Stadtreinigung Hamburg (SRH) ausgeschlossen.  
Hier Anlage 1, Punkt 02: Abfälle aus Landwirtschaft, [...] sowie der Herstellung und Verarbeitung von Nahrungsmitteln.
33. Getrennte Erfassung von Wertstoffen (Gewerblich):

Gemäß § 3 GewAbfV (Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017), haben Erzeuger und Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen die folgenden Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, hier u.a. 1. Papier, Pappe und Karton... und 3. Kunststoffe.

34. Größe / Ausstattung der Standplätze / Müllräume:  
Die Stadtreinigung ist mit dem Müllraum im UG (ohne Lebensmittelmarkt) für insgesamt 2 je 1.100 Liter und 8 je 240 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) nur dann einverstanden, wenn die Behälter bereitgestellt werden .  
Die Stadtreinigung ist mit der separaten Aufstellung (Lebensmittelmarktes) der 3 je 1.100 Liter Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) nur dann einverstanden, wenn diese bereitgestellt werden.
35. Transportweg:  
Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem Müllraum bzw. Bereitstellplatz darf die Neigung für den Transport von 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 Müllraum bzw. Bereitstellplatz 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 (VDI-Richtlinie VDI 2160, Kapitel 7).
36. Behältertransport:  
Am Tage der Abfuhr müssen die Behälter von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf einem Bereitstellplatz (Privatgrund und Gehwegterrain) platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird (AbfBenVO § 13 (4) und (5)). Die Behälter sind unmittelbar nach der Leerung zu dem Müllraum / Standplatz zurückzubringen.

## HINWEISE

37. Behälterbestellung:  
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), § 5(3) und/oder § 5 (4)), 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

Transparenz in HH

## Anlage 4 zum Bescheid

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 4 28 81 - 22 83  
Fax.-Nr.: 040 4 28 81 - 22 86  
E-Mail: Verbraucherschutzamt@wandsbek.hamburg.de

#### AUFLAGEN

38. Vorschriften:  
Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:  
die Vorschriften der §§ 22 - 25 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)  
über nicht genehmigungsbedürftige Anlagen  
die Vorschriften der aufgrund von § 23 erlassenen Rechtsverordnungen
39. Auflagen:  
Allgemein:  
Der o.a. Betrieb einschl. aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft weder durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen gefährdet, erheblich beeinträchtigt oder erheblich belästigt werden.
40. **Entlüftung der Tiefgarage durch mechanische Abluftanlage**  
  
Bei der Konzeption von der Tiefgaragen ist sicherzustellen, dass es durch die Garagenabluft zu keiner gesundheitlichen Belastung von Menschen kommt. Wenn die Lüftungsanlage nicht in Betrieb ist, sind die Nachström-Öffnungen automatisch zu schließen. Durch eine elektronische Verschaltung ist sicher zu stellen, dass diese Nachström-Öffnungen nur geöffnet werden, wenn die Lüftungsanlage in Betrieb gesetzt wird.  
Kommt es bei ordnungsgemäßem Betrieb von Schleusen zwischen Tiefgarage und Treppenhäusern in letztgenannten zu Geruchsbelästigungen ist durch technische Maßnahmen (mechanische Be- oder Entlüftung der Schleuse oder gleichwertige Alternativen) das Eindringen von Tiefgaragenabluft in das Treppenhaus zu minimieren.  
Die Lüftungsanlage ist alle zwei Jahre von einem Fachbetrieb überprüfen und ggf. instand zusetzen zu lassen. Die Wartungsprotokolle sind fünf Jahre aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen zur Einsichtnahme vorzulegen.

Eine Störung der Lüftungsanlage ist in der Garage optisch und akustisch für jeden Benutzer wahrnehmbar anzuzeigen.

Das Tor muss mit einer automatischen Schließvorrichtung nach jeder Ein- und Ausfahrt versehen werden.

#### **Abluftableitung aus der Tiefgarage**

Die entstehende Abluft ist so über Dach abzuführen, dass ein Wiederansaugen vermieden wird. Zur besseren Verteilung der Abluft ist eine Ableitung mindestens 1 m über First oder 2m über Flachdach des höchsten Teils des Gebäudes senkrecht nach oben vorzusehen. Die Abluftgeschwindigkeit soll mind. 7 m/sec. betragen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Die Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung, etc.).“

#### 41. Lärmschutz

Die Geräuscentwicklung durch den Betrieb sowie durch den Zu- und Abfahrtsverkehr darf nicht zu einer unzulässigen Lärmbelästigung führen.

Die Beurteilung der von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen erzeugten Geräusche erfolgt nach TA-Lärm in der gültigen Fassung.

Für die in Wohnräumen verursachte Geräuschimmission werden bezüglich der Übertragung innerhalb von Gebäuden folgende Grenzwerte festgelegt:

- Tagsüber 35 dB(A), in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr,
- nachts 25 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

Für die im Mischgebiet verursachte Geräuschimmission am Beurteilungsort werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung folgende Grenzwerte festgelegt:

- Tagsüber 60 dB(A), in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr,
- nachts 45 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

Für die verursachte Geräuschimmission im Wohngebiet am Beurteilungsort werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung folgende Grenzwerte festgelegt:

- Tagsüber 55 dB(A), in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr,
- nachts 40 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.

Ruhezeitenregelung: Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Zuschlag von 6 dB(A) in folgenden Zeiten:

Werktags in der Zeit von 6.°° - 7.°° und 20.°° - 22.°° Uhr.

Sonn- und Feiertags: 6.°° - 9.°°, 13.°° - 15.°° und 20.°° - 22.°° Uhr.

#### 42. Verdichter von Klima- und Kühlaggregaten müssen so im Gebäude untergebracht sein, dass der Schall nicht ungedämmt nach draußen dringt.

#### 43. **Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist nach Fertigstellung des Vorhabens und bei vorgesehener Auslastung des Betriebs und der Tiefgarage mittels Schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen. Die sich ggf. aus der Untersuchung ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind umgehend umzusetzen. Das Gutachten ist dem Verbraucherschutzamt Wandsbek nach Fertigstellung zuzusenden.**

#### 44. Die Betriebsbeschreibung ist Bestandteil der Genehmigung.

#### 45. Geruchsimmissionen

Der Betrieb ist so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass es in der Nachbarschaft nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) kommt.  
Zur Beurteilung der verursachten Geruchsstoffimmissionen wird auf die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) in der aktuellen Fassung verwiesen.  
Der Immissionswert der GIRL für Wohn-/ und Mischgebiete von 0,10 ist an Wohn- und Aufenthaltsorten im Einwirkungsbereich der Emissionsquelle des Betriebes einschließlich der Vorbelastung einzuhalten.  
Die Gerüche sind so abzuleiten, dass von dem einzelnen Betrieb ein Immissionswert von 0,06 eingehalten wird.

46. Lichtimmissionen  
Eine Blendung durch die Beleuchtungskörper in der umliegenden Wohnbebauung ist durch konstruktive Maßnahmen an den Leuchten zu minimieren.  
Gem. der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) ist im Wohngebiet ein Proportionalitätsfaktor von  
96 tagsüber in der Zeit von 6.00 - 20.00 Uhr  
64 tagsüber in der Zeit von 20.00 - 22.00 Uhr und  
32 nachts in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr anzuwenden.  
Gem. der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des LAI werden folgende Grenzwerte für die am Beurteilungsort verursachte Raumaufhellung (gemessen als vertikale Beleuchtungsstärke in der Fensterebene) festgelegt:  
3 lx tagsüber in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr und  
1 lx nachts in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr.  
Lichtemissionen durch Ladenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ab 22.00 Uhr zu vermeiden. Ansonsten ist die Lichtblendung der Nachbarschaft durch konstruktive Maßnahmen auszuschließen.
47. Betriebsbuch  
Über den Einkauf, Verbrauch und die Entsorgung von Betriebsstoffen wie Öle , lösungsmittelhaltige Stoffe (z.B. Lacke), Lösungsmittel und Filtermaterialien ist ein Betriebsbuch zu führen, das der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen ist. Das Betriebsbuch ist für die Dauer von 3 Jahren nach der letzten Eintragung aufzubewahren und jederzeit vollständig mit dem letzten Sachstand versehen auf dem Betriebsgrundstück zur Einsicht durch die zuständige Behörde bereitzuhalten.
48. Abfall  
Für die nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht überwachungspflichtigen Abfälle gilt:  
Die Anlagen sind so zu betreiben, dass die Entstehung von Abfällen nach Möglichkeit vermieden wird und die beim Betrieb der Anlagen unvermeidbar entstehenden Reststoffe ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder - soweit dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich vertretbar ist - als Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden.(§ 22 BImSchG i. V. m. KrWG)

## HINWEISE

49. Die o.g. Anlage einschl. aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu führen und zu un-terhalten, dass gem. § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft weder durch Ruß, Gase, Stäube und Gerüche noch durch Erschütterungen, Licht und Lärm gefährdet, erheblich beeinträchtigt oder erheblich belästigt werden. Das Bezirksamt Wandsbek 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.

Transparenz in HH

## **Anlage 5 zum Bescheid**

### **LEBENS- UND FUTTERMITTELRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Tel.-Nr.: 040 4 28 81 - 20 03

Telefax.-Nr.: 040 427 905-010

E-Mail Verbraucherschutzamt@wandsbek.hamburg.de

E-Mail lebensmittelueberwachung@wandsbek.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

50. Die in den folgenden Vorschriften benannten Anforderungen sind zu beachten.  
Verordnung (EG) Nr .852/2004 über Lebensmittelhygiene in Betriebsstätten, in denen Lebensmittel behandelt, hergestellt oder in den Verkehr gebracht werden.

## Anlage 6 zum Bescheid

### NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ Naturschutz  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 428813116  
Fax.-Nr.: 040 42790 - 3099  
E-Mail: Naturschutz@wandsbek.hamburg.de

#### AUFLAGEN

##### ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN BAUMSCHUTZ

51. Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden.  
Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden; die Baumschutzmaßnahmen sind der o. g. Dienststelle vor Beginn der Bauarbeiten zur Abnahme anzuzeigen.
52. Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920, Ziffer 4.6 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.
53. Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.
54. In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.
55. Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten

Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

56. Sind Eingriffe in den Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich. Die durch den Baumsachverständigen - unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog in diesem Fall mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnitтарbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2017).
57. Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

## HINWEISE

### ARTENSCHUTZ

58. Um eine zeitnahe Fällung der genehmigten Bäume gem. Baumplan (Anlage 35/115) und gutachterlichen Bewertung (Anlage 35/86) im Zuge der Durchführung des zulässigen und rechtskräftigen Bauvorhabens (GZ.: W/WBZ/13779/2018) durchführen zu können, ist gesondert ein Antrag auf Befreiung von der Schutzfrist nach § 39 und § 44 BNatSchG zu stellen. Hierzu ist ein Antrag auf Befreiung von der Schutzfrist mit Kopie der rechtskräftigen Baugenehmigung zur weiteren Bearbeitung beim WBZ- Naturschutz einzureichen. Vor Beginn der Arbeiten (max. 10 Tage vorher) ist zu kontrollieren, ob eine Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren (Brutvögel, Fledermäuse o. ä.) vorliegt. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.
59. Bei Vorkommnissen ist die BUE NGE33 umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Sollte eine Brut oder Besatz durch Fledermäuse oder Eichhörnchen stattfinden, ist die Rodung des Bereiches/Baumes zu unterlassen. Sofern eine Brut stattfindet ist zwingend das Brutgeschehen mit Aufzucht abzuwarten. Erst wenn die Brut und Aufzucht beendet ist, darf der jeweilige Bereich/Baum gefällt werden. Bei Besatz durch Fledermäuse entscheidet die BUE NGE 33 (Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Naturschutz, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) in Zusammenarbeit mit dem Gutachter, inwiefern vorgegangen werden kann. Evtl. ist ein Kurzgutachten mit beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie ggfs. getroffenem Ausgleich durch Anbringung von Nistkästen ist zu erstellen und NGE 33 zur Prüfung vorzulegen.

## **Anlage 7 zum Bescheid**

### **STRASSENVERKEHRSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Inneres - Polizei  
Polizei

Wentzelplatz 1  
22391 Hamburg  
E-Mail: pk35verkehr@polizei.hamburg.de

#### **HINWEISE**

60. Gegen die geplante Anbindung der Grundstückszufahrt an den öffentlichen Verkehrsraum bestehen seitens des PK 35 grundsätzlich keine Bedenken. Sollten sich nach der Fertigstellung und Nutzung negative Auswirkungen auf die allgemeine Verkehrssicherheit ergeben, behält sich das PK 35 vor, durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen regelnd einzugreifen.

## **Anlage 8 zum Bescheid**

### **WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Am Alten Posthaus 2  
22041 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 - 42881 - 3682  
E-Mail: wegeaufsicht@wandsbek.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

61. Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die Wegeaufsicht-Bereich Nord - W / MR 2321, Rahlau 75, 22045 Hamburg; Tel.: 040 – 428 81-2277 (Di. und Do. von 13:30 – 15:30 Uhr) veranlasst oder durchgeführt. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der eben genannten Dienststelle abzustimmen.
62. Für die geplante Überfahrt ist eine Einschränkung der LKW-Fahrbewegung „links rein/rechts raus“ vorzugeben. Durch entsprechende Beschilderung auf dem Grundstück ist die erlaubte Fahrtrichtung kenntlich zu machen.
63. Es ist zu gewährleisten, dass die Türen nicht in den öffentlichen Grund hin aufschlagen. Eine Gefährdung der Benutzer der öffentlichen Flächen ist auszuschließen.
64. Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.
65. Fahrbahnverschmutzungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder sofort zu beseitigen.
66. Die Beseitigung der entstandenen Schäden an der Wegefläche durch die beantragte Nutzung erfolgt im Auftrag des Managements des öffentlichen Raumes. Das Gleiche gilt für den Bau und den Rückbau einer notwendigen Baustellenzufahrt.
67. Der Erlaubnisinhaber trägt die Haftung für den Zustand der genutzten Wegefläche, bis sie von der Trägerin der Wegebauast wieder hergestellt wird. Ist die Beendigung der Sondernutzung schriftlich angezeigt worden, geht die Haftung drei Monate nach Beendigung der Sondernutzung auch dann auf die Wegeaufsichtsbehörde über, wenn diese mit der Wiederherstellung noch nicht begonnen hat.
68. Der Beginn, die Verlängerung oder Beendigung der Sondernutzung ist schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige muss erstattet werden an das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicezentrum – Kundenservice,

Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, E-Mail: [wbz@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz@wandsbek.hamburg.de). Vor Beginn der Nutzung hat der Erlaubnisinhaber sich die Fläche an Ort und Stelle von einer Person der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde anweisen zu lassen.

69. Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG).
70. Verkehrsteilnehmer und Anlieger dürfen durch die Sondernutzung nicht gefährdet, der Verkehr nicht behindert werden. Die Belange Behinderter sind zu berücksichtigen. Zugänge, Zufahrten und Rettungswege sind jederzeit freizuhalten. 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.
71. 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.
72. Werden Arbeiten am Leitungsnetz oder Straßenbauarbeiten erforderlich, ist die dafür benötigte Fläche freizumachen. Schadenersatzansprüche können dafür nicht geltend gemacht werden. Schieber-, Kanal-, und Einsteigeschächte von Leitungstrassen, Hydranten, öffentliche Verkehrs- und Beleuchtungsanlagen u. ä. müssen zugänglich bleiben. Das Abfließen von Oberflächenwasser muss gewährleistet bleiben.

## HINWEISE

73. Aufgrund des zum öffentlichen Grund verlaufenden abschüssigen Geländes, ist das ablaufende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (ACO-Drainrinne) zu verhindern.
74. Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§§ 18, 19 und 22 HWG).
75. Die Sondernutzungserlaubnis ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicezentrum – Kundenservice, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, E-Mail: [wbz@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz@wandsbek.hamburg.de) einzuholen.
76. Anträge auf Nutzungen des öffentlichen Grundes (z.B. Baustellenüberfahrt, Krangestellung, Baustelleneinrichtung etc.) bedürfen einer gesonderten Erlaubnis. Sie sind bei der vorgenannten Dienststelle rechtzeitig zu beantragen.
77. Der Erlaubnisinhaber hat der Freien und Hansestadt Hamburg alle Kosten zu erstatten, die ihr im Zusammenhang mit der Sondernutzung entstehen. Hierzu gehören auch Entschädigungs- und Schadenersatzleistungen, welche die Freie und Hansestadt Hamburg im Zusammenhang mit der Sondernutzung aufgrund einer Rechtspflicht erbringen muss.

## **Anlage 9**

### **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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH