



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ2/00808/2022

Hamburg, den 23. Januar 2024

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	Vorbescheid W/WBZ/07264/2020 vom 27.10.2020 mit Verlängerung bis 27.10.2023
Eingang	26.11.2022
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	509-045
Flurstücke	1486, 1487 in der Gemarkung: Hinschenfelde

Anbau für Service Lobby (Mercedes-Benz)

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung. Es wird Ihnen, unbeschadet der Rechte Dritter, genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r:

-die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 1 bis 22, 37 bis 46 zu roden (vgl. Rodungsplan mit Baumschutz Nr. 69/41, Baumbestandsaufnahme Nr. 69/38; Bezug: Gesamtplanung einschließlich Neubau Bereich „Service Lobby“, „Parkhaus mit Außenanlagen“, „AMG Brand Center“).

- 1.1. -Sonstige geschützte Gehölze und deren Vegetationsflächen / Baumschutzzonen, sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Dies gilt u.a. für die besonders erhaltungswürdigen Baumreihen und Vegetationsflächen entlang der Grundstücksflächen zu den Straßen. Insbesondere auch die Baumreihe entlang des Friedrich-Ebert-Damms ist als geschützte und prägende Baumreihe, sowie als Teil der Magistrale entlang der Friedrich-Ebert-Damms vollumfänglich und dauerhaft zu sichern. Jegliche Planungs und Ausführungsarbeiten sind daran auszurichten.
- 1.2. -Dem Vorhaben gemäß Vorlagen wird - unter dem Wirksamkeitsvorbehalt der vorherigen Prüfung, Planung, Freigabe und der fortlaufende Ausführungsbegleitung durch den ö.b.v. Baumsachverständigen, in Einhaltung der Baumschutzvorgaben/ -vorlagen - zugestimmt.
- 1.3. Die Gehölze sind gemäß DIN 18920 bzw. gemäß Baumschutzmaßnahmen des Rodungsplans mit Baumschutz (Nr. 69/41), und den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten, einschließlich Baustelleneinrichtung, Straßen- und Wegebau, Außenanlagenbau und Vegetationsarbeiten.

Nebenbestimmung

2. **ERSATZPFLANZUNGEN / BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:**

- 2.1. Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen, einschließlich Wahrung und Schaffung der Vegetationsflächen sind - ausgenommen der Änderung in Auflagenpunkt Strauch- und Heckenpflanzungen - in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (gemäß Freiflächenplan Vorlage 69/42, Bezug: Gesamtplanung einschließlich Neubau Bereich „Service Lobby“, „Parkhaus mit Außenanlagen“, „AMG Brand Center“). Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die zu begrünenden Flächen / Pflanzflächen für Gehölze sind, sofern nicht als solche bereits vorhanden, fachgerecht als durchwurzelbare Vegetationsflächen auszuführen und gärtnerisch zu begrünen. Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch, u.a. mit Gehölzen zu begrünen. Insbesondere gilt:

2.2. Baumpflanzungen:

Pflanzung von 32 mittelkronigen und großkronigen, standortgerechten, heimischen Bäumen (Umsetzung, Baumartenwahl und Pflanzstandorte gemäß Bauvorlagen Nr. 70/55, Freiflächenplan) gemäß Anlage; Mindestpflanzqualität: 3-fach verpflanzte Baumschulware, Hochstamm STU 16-18 cm sowie 18-20 cm (Vorlage 69/42) oder höherwertig.

-Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, wenn nicht in der Vorlage abweichend benannt. (Artenwahl gemäß Vorlage 69/42). Keine von der Vorlage abweichende Verwendung von kleinstkronigen Kugel- oder Säulenformen. Auch die Stellplatzanlagen sind, gemäß Vorlage 69/42 mit heimischen Bäumen zu überstellen (regelmäßige Baumpflanzung nach jedem vierten bis sechsten Stellplatz, mit entsprechender Vorhaltung von Pflanzflächen in der Stellplatzanlage o.ä.). Für jeden Baum ist eine Pflanzfläche von 10-12 qm vorzuhalten, auch innerhalb der Stellplatzflächen.

-Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumbewässerung und Baumbelüftung ist sicherzustellen (insbesondere durch den Einbau von Wurzelbelüftungssystemen, Verwendung geeigneter Substrate, Verwendung von Bewässerungssäcken, Einbau einer durchwurzelbaren Tragschicht aus natürlichem Mineralgemisch.)

2.3. Strauch- und Heckenpflanzungen:

-Die Strauch- und Heckenpflanzung sind gemäß Freiflächenplan umzusetzen, zwecks Sicherung der städtebaulich erforderlichen Mindestbegrünung mit heimischen Hecken / Sträuchern, u.a. in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken (Umsetzung gemäß Freiflächenplan Nr. 69/42). Dies gilt ausgenommen der nachgenannten Änderung: Anstatt der Hecke aus portugiesischer Lorbeerkirsche („PIA Hecke“, in der Vegetationsfläche im Bereich der Bäume N24 bis N32 sind heimische Straucharten zu verwenden.

-Verwendung heimischer standortgerechter Laubstraucharten bzw. gemäß Vorlagen, z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn, auch z.B. in gemischt gepflanzter Form möglich. Als Ersatz und Mindestbegrünung nicht zu verwenden sind nicht heimische Ziergehölze wie Kirschlorbeer oder Thuja. Für Schnitthecken: Pflanzung von mindestens 3,5 Stück Pflanzen pro laufenden Meter und Reihe, Vorhaltung eines durchwurzelbaren Vegetationsstreifens mit Mindestbreite 1 m, exklusive Randeinfassungen. Mindestpflanzqualität in Baumschulqualität: 2xv m.Db.in Pflanzhöhe 80-100 cm oder höherwertig.

2.4. Dachbegrünung:

Die extensiven Dachbegrünungen sind gemäß Vorlagen sach- und fachgerecht umzusetzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Anforderungen seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung bzw. der Bauprüfung.

Neben den Anforderungen zu Ersatz und Begrünung sind die Vorgaben der Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten (Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Versiegelung, zur Begrünung mit Gehölzen etc.; Umsetzung u.a. gemäß Freiflächenplan 69/42).

-Die Ausführungen der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung, Schaffung der durchwurzelbaren Vegetationsflächen), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma vorzunehmen.

-Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April). Die Pflanzungen/Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Sofern die Baufertigstellung nicht erfolgt gilt die Frist zur Erfüllung der Ersatzpflanzung bis spätestens 30.04.2026.

Nach Erfüllung der Auflagen ist das Bezirksamt schriftlich - unter Vorlage der ausgeführten Pflanzplanung und Nachweis des Pflanzsolls- zu benachrichtigen. Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger. Etwaig erforderliche zivilrechtliche Klärungen werden nicht durch die Fachdienststelle geklärt, sondern sind zivilrechtlich zu regeln.

2.5. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 3 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen (u.a. für die zwingend notwendige ausreichende Bewässerung mindestens für 3 Jahre zwecks Anwuchs).

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1.
E0102-HSEKANAL-91351699 Schmutzwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH
2.
E0102-HSEKANAL-4746177 Regenwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH
3.
E0102-HSEKANAL-4746178 Regenwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 459-6A-SE-LP-_-a vom 29.11.2022 erteilt.

das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel in der Friedrich- Ebert-Damm einzuleiten.

Begründung:

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Wandsbek 69 / Tonndorf 29
mit den Festsetzungen: GI
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

69 / 2 a	06 - Auszug Liegenschaftskarte
69 / 5 a	18b - 22003-A-GR-EG-4-210-01-F
69 / 6 a	18c - 22003-A-GR-O1-4-220-01-F
69 / 7 a	18d - 22003-A-SC-AB-4-310-01-F
69 / 8 a	18e - 22003-A-AN-__-4-410-01-F
69 / 9 a	09 - Baubeschreibung
69 / 14 a	14 - Beschreibung Gründach
69 / 18 a	20a - 3096-22_Brandschutznachweis_01
69 / 22 a	20b - 3096_4_Vi_00_UEP_FF_A+_0
69 / 23 a	20b - 3096_4_Vi_00_001_MA_A+_0
69 / 24 a	20b - 3096_4_Vi_00_000_MA_A+_0
69 / 38 a	Gutachterliche Baumbestandsaufnahme
69 / 41 a	219-00-A-3BA-LP-__-4-151
69 / 42 a	219-00-A-3BA-LP-__-4-150
69 / 44 a	01-anlage-abwasserbeseitigung-Korrektur-2023-11-30
69 / 45 a	02-hamburgwasser-antrag-12-antragsformular-sielanschluss-Korrektur-2023-11-30
69 / 46 a	03-Flurkarte DIN A3
69 / 47 a	04-544658_SEW
69 / 48 a	05-Legende-Abwasser
69 / 49 a	06-459a-Entwa"sserungsbeschreibung-2023-11-22
69 / 50 a	07-459a-Notentwa"sserung-2023-06-15
69 / 51 a	08-459a-6A-SE-LP-_-c-U"bersicht ganzes Grundstu"ck
69 / 52 a	09-459a-6A-SE-LP-_-c
69 / 53 a	10-459a-6U-SE-SL-UG-_-b
69 / 54 a	11-459a-60-SE-SL-EG-_-b
69 / 55 a	12-459a-61-SE-SL-OG-_-a
69 / 56 a	13-459a-60-SE-PH-EG-_-a
69 / 57 a	14-459a-61-SE-PH-OG-_-a
69 / 58 a	15-459a-62-SE-PH-DA-_-a
69 / 59 a	16-219-00-S-Gr-_-XX-4-000-a-V
69 / 60 a	17-219-00-S-Gr-_-EG-4-100-a-V
69 / 61 a	18-219-00-S-Gr-_-O1-4-101-a-V
69 / 62 a	19-219-00-S-Gr-_-DG-4-102-a-V
69 / 63 a	20-219-00-S-Sm-_-XX-4-201-a-V
69 / 64 a	21-219-00-S-Sm-_-XX-4-202-a-V
69 / 65 a	22-459a-U"berflutungsnachweis-2023-11-22
69 / 66 a	23-459a-6S-SE-SCH-_-a
69 / 67 a	24-Doppelhebeanlage RW-2023-06-23
69 / 68 a	25-ACO Stormbrixx SD 2 Grundelemente 1-lagig - G1-M01-1612-3
69 / 69 a	01-ACO Stormbrixx SD - Mercedes-Benz FED Hamburg - Mengen
69 / 70 a	02-datasheet_314160_ACO-TB_de_v73
69 / 71 a	03-22-459-a FED HH-23112023-Drossel
69 / 72 a	04-Beispielbild Lochblendendrossel in Betonschacht
69 / 73 a	Anschreiben Naturschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 4.1. für das Zulassen eines Einzelhandelsbetriebes, der mit Kraftfahrzeugen handelt (§ 2 Nr. 4 der Verordnung zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Abweichung wurde im Vorbescheid W/WBZ/07264/2020 vom 27. Oktober 2020 positiv entschieden.

Aufschiebende Bedingung

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

5.1. **FACHBAULEITUNG BAUMSCHUTZ:**

-Fachbauleitung Baumschutz: Vor Beginn der Fällungen / Bauarbeiten ist eine Fachbauleitung Baumschutz (Baumsachverständige / Baumsachverständiger) zu beauftragen, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen- während der gesamten Bauzeit- veranlasst und wöchentlich überwacht (z.B. Aufstellung von festen Baumschutzzäunen). Die Beauftragung der Fachbauleitung Baumschutz für die gesamte Bauzeit ist dem Bezirksamt nachzuweisen. Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutzgesichtspunkten - durchgängig durch die Fachbauleitung im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Dies gilt für die Ver- und Entsiegelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau / Wegebau im geschützten Baumumfeld. Die Fachbauleitung kontrolliert die Baustelle eigenverantwortlich, mindestens 1x pro Woche (auch ohne Vorankündigung) und hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen und eigenständig dem Bezirksamt zu übermitteln. Eine Kopie dieses Bescheides ist der beauftragten Fachbauleitung Baumschutz zu übermitteln.

-Die festgesetzte Planung- sowie Ausführungsbegleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen gilt auch für alle Maßnahmen der Außenraum- und Freiflächengestaltung / der Vegetationsarbeiten.

5.2. **UMSETZUNG DER BAUMSCHUTZVORGABEN:**

-Die Baumschutzvorgaben gemäß Rodungsplan mit Baumschutz (Vorlage 69/41) und Baumschutzvorgaben gemäß Baumbestandsaufnahme, Punkt 5 (Vorlage 69/38) sind strikt umzusetzen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten, durchgehend baumgutachterlich zu kontrollieren und bedarfsweise nachzusteuern.

-U.a. sind die GEHÖLZSCHUTZZÄUNE in ortsfestellter Aufstellung, gemäß Plan 69/41 und Baumschutzvorlage 69/38, vor Beginn aller Arbeiten aufzustellen und während der gesamten Baumaßnahmen zu vorzuhalten. Die Aufstellung und Vorhaltung der Schutzzonen sind durch den bauseitigen ö.b.v. Baumsachverständigen zu begleiten. Die Baumschutzzonen sind als TABU-Zonen für jegliche Eingriffe, baubedingte Fahr- und Lagerflächen / Kranaufstellflächen etc. vorzuhalten / zu sichern.

-Alle Arbeiten innerhalb der Baumschutzzonen der Bäume (einschließlich Leitungsbauten, Stellplatzbau etc.) sind mit der Fachbauleitung Baumschutz abzustimmen, in Lage und Bauweise baumschützend zu planen, und nach baumgutachterlicher Maßgabe und Einweisung baumpflegerisch zu begleiten. Dies gilt unter anderen für die geplanten Stellplätze in Kronenbereich der vollumfänglich zu erhaltenden und zu sichernden Bäume. Die Vorgaben zur baumschonenden Bauweise, Ausführung aus ÖKO-Pflaster, Ausführung des Unterbau, Ausführung bzw. Belassung von Rückenstützen im Baumumfeld, fachgerechte Wurzelbehandlungen.

-Etwasige Aufnahmen von vorhandenen Pflasterflächen / sonstige Wegebeläge innerhalb von Wurzelbereichen sind in Handarbeit unter baupflegerischer Begleitung durchzuführen.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

6.1. Standsicherheit

6.2. 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

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH