



# 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 - 427 905 487  
E-Mail [wbz21@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz21@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/11572/2019  
Hamburg, den 18. August 2020

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
30.08.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
508-038  
3631, 3632, 3633 in der Gemarkung: Marienthal

### Errichtung eines Bürogebäudes und Parkhauses - Bauteil West

### 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. **Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG)** in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 5,00 m breiten Überfahrt. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.
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. **zu beachtenden Höhenanweisungsbescheid** Nr. 13-2019 (wird nachgereicht).

#### **Nebenbestimmung**

Der im anliegenden Lageplan (27/64) rot angelegte Teil des Flurstückes wird für die Begradigung der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Wegefläche bei einem späteren Ausbau benötigt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist bei Umsetzung der Planung auf Anforderung des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes an die FHH abzutreten.

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 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. 22,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73 zu roden (vgl. Anlage 27/26, Plan 27/69).

Sonstige geschützte Bäume / Gehölzgruppen / Hecken sind zu erhalten und im Zuge der gesamten Abrissmaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18920 und Bedingungen / Auflagen zum Baumschutz zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten

**Nebenbestimmung**

**ERSATZ- UND BEGRÜNUNG:**

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Vorlagen umzusetzen. Die naturschutzrechtlichen Auflagen / Anforderungen sind umzusetzen.

**BESONDERUNG BAUMSCHUTZ / ARTENSCHUTZ:**

Dies naturschutzrechtlichen Auflagen / Anforderungen sind umzusetzen.

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Wandsbek-Marienthal mit den Festsetzungen: Industriegebiet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Wandsbek 83 - Entwurf mit den Festsetzungen: Am Neumarkt 40a Sportanlage II; Baugrenzen; Fläche für Stellplätze; Lärmschutzwand Am Neumarkt 40b, 40c GE; GRZ 0,8; Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

27 / 1	Flurkartenauszug
27 / 2	Flurkartenauszug / Karte
27 / 5	Grundriss / Erdgeschoss - Bürogebäude
27 / 6	Grundriss / 1. Obergeschoss - Bürogebäude
27 / 7	Grundriss / 2. bis 4. Obergeschoss - Bürogebäude
27 / 9	Schnitt A-A / B-B - Bürogebäude
27 / 10	Ansicht Nord/Süd - Bürogebäude
27 / 11	Ansicht Ost/West - Bürogebäude
27 / 12	Perspektiven - Bürogebäude
27 / 13	Grundriss Ebene 1 / Ebene 2 - Parkhaus
27 / 14	Grundriss Ebene 3 / Ebene 4 - Parkhaus
27 / 15	Grundriss Ebene 5 / Ebene 6 - Parkhaus
27 / 16	Grundriss Ebene 7 / Ebene 8 - Parkhaus
27 / 17	Grundriss Ebene 9 / Ebene 10 - Parkhaus
27 / 18	Dachdraufsicht - Parkhaus
27 / 19	Schnitt - Parkhaus
27 / 20	Ansicht Süd/West - Parkhaus
27 / 21	Ansicht Nord/Ost - Parkhaus
27 / 22	Baubeschreibung - Bürogebäude
27 / 23	Baubeschreibung - Parkhaus
27 / 24	Betriebsbeschreibung
27 / 26	Baumkataster - Fällantrag
27 / 27	Nachweis / Kfz-Stellplätze
27 / 28	Nachweis / Fahrradplätze
27 / 29	Nachweis / Abfallentsorgung
27 / 30	Nachweis / Kampfmittelfreiheit
27 / 31	Berechnung / Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
27 / 32	Berechnung / Umbauter Raum
27 / 50	Brandschutznachweis Bürogebäude
27 / 51	Übersichtsplan Feuerwehrlächen Bürogebäude
27 / 52	Grundriss / Erdgeschoss - Bürogebäude (Brandschutz)
27 / 53	Grundriss / 1. Obergeschoss - Bürogebäude (Brandschutz)
27 / 54	Grundriss / 2. bis 4. Obergeschoss - Bürogebäude (Brandschutz)
27 / 55	Schnitte - Bürogebäude (Brandschutz)
27 / 56	Brandschutzkonzept Parkhaus
27 / 57	Übersichtsplan Feuerwehrlächen Parkhaus
27 / 58	Grundriss Ebene 1 / Ebene 2 - Parkhaus (Brandschutz)
27 / 59	Grundriss Ebene 3 / Ebene 8 - Parkhaus (Brandschutz)
27 / 60	Grundriss Ebene 9 / Ebene 10 - Parkhaus (Parkhaus)
27 / 61	Schnitt - Parkhaus (Brandschutz)
27 / 62	Nachweis / offene Garage (Brandschutz)
27 / 63	Nachweis / aktiver Schallschutz
27 / 64	Straßenerweiterungsfläche
27 / 67	Lageplan
27 / 68	Lageplan - Abstandsflächen
27 / 69	Lageplan Baumkartierung - Fällantrag
27 / 70	Dachdraufsicht - Bürogebäude
27 / 71	Angaben zur Dachbegrünung
27 / 72	Angaben zu Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen
27 / 73	Angaben zur Ersatzpflanzung von Hecken

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 5.1. für die Führung des zweiten Rettungsweges im 1. Obergeschoss aus der Teilnutzungseinheit (Kompartiment) 7 über die benachbarte Teilnutzungseinheit (Kompartiment) 6 zum Treppenhaus TR1 (§ 31 Abs. 1 HBauO).

### Bedingung

Eine Untervermietung (Fremdvermietung) der betroffenen Teilnutzungseinheiten ist verboten. Die Verbindungstüren sind nicht abschließbar auszuführen und dauerhaft freizuhalten. Die Verkehrswege, die in der benachbarten Teilnutzungseinheit als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.

- 5.2. für die Überschreitung der Fläche ohne notwendigen Flur um 16m<sup>2</sup> von 400m<sup>2</sup> auf 416m<sup>2</sup> in Nutzungseinheit 2 im Erdgeschoss (§ 34 Abs. 1 Punkt 4 HBauO).
- 5.3. für die Überschreitung der Fläche ohne notwendigen Flur um 6m<sup>2</sup> von 400m<sup>2</sup> auf 406m<sup>2</sup> in Nutzungseinheit 4 im Erdgeschoss (§ 34 Abs. 1 Punkt 4 HBauO).
- 5.4. für die Überschreitung der Fläche ohne notwendigen Flur um 35m<sup>2</sup> von 400m<sup>2</sup> auf 435m<sup>2</sup> in Nutzungseinheit 6 im 1. Obergeschoss, sowie in den Nutzungseinheiten 9 im 2., 3. und 4. Obergeschoss (§ 34 Abs. 1 Punkt 4 HBauO).
- 5.5. für die Überschreitung des zulässigen Abstandes innerer Brandwände von 40,0m um 4,26m auf 44,26m in Nord-Süd Richtung (§ 28 Abs. 2 HBauO).
- 5.6. für die Überschreitung des zulässigen Abstandes innerer Brandwände von 40,0m um 12,36m auf 52,36m in Nord-Süd Richtung (§ 28 Abs. 2 HBauO).
- 5.7. für die Ausführung der Türen der Ebenen 9 und 10 zum Treppenraum als feuerhemmend, dicht und selbstschließend an Stelle von feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend (§ 14 Abs. 4 GarVO).

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
  - 6.3. Schallschutz
  - 6.4. Nachweis der Grundstücksentwässerung

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

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: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH