



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/03318/2016

Hamburg, den 17. Januar 2017

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Eingang 11.03.2016

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 505-015
Flurstücke 3933, 3934 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau von 19 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Tiefgarage; Wohnen am Mühlenpark 2.2

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. 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.
Eine Sondernutzungserlaubnis für den ggf. geplanten Verbleib von Erdanker im öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Für den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen, wird die Höhenanweisung Nr. 07-2016 (wird nachgereicht sobald Ausführungsplanung vorliegt) gem. § 26 HWG erteilt.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben unter dem Vorbehalt, dass der für das Bauvorhaben notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche (Neuregelung der Nebenflächen incl. Querschnittsverbreiterung) erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB)) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag auf vorzeitigen Baubeginn statt gegeben wurde.
Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

3. 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 01. O k t o b e r bis 28. F e b r u a r:
 - die baubehindernden Gehölze gemäß Ausnahmegenehmigung W/WBZ/00159/2016 vom 26.02.16 (AG im Rahmen des Abbruchs) zu roden.
 - Die sonstigen geschützten Gehölze sind im Rahmen der gesamten Maßnahme (Abriss, Aushubarbeiten, Neubau inkl. Außenanlagen) gemäß DIN 18920 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen und zu pflegen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.
 - Maßnahmen an öffentlichen Gehölzen sind mit dem zuständigen Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abschnitt Straßengrün, Bezirk Wandsbek abzustimmen.

Nebenbestimmung

ARTENSCHUTZ:

Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor Beginn aller Arbeiten (auch Bestandsabriss / Störungen durch Bauarbeiten) fachlich qualifiziert, z.B. durch einen qualifizierten Diplombiologen / Landschaftsökologen zu überprüfen, sicherzustellen, und per Artenschutzgutachten nachzuweisen. Der

Nachweis ist durch einen qualifizierten Landschaftsökologen / Tierökologen im zeiträumlichen Zusammenhang (von maximal 10 Tagen) mit der jeweiligen Maßnahme zu erbringen. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind festzusetzen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren / Nistkästen, Bepflanzungsvorgaben, Festlegung von Abbruch-, bzw. Rodungszeiten). Siehe - Naturschutzrechtliche Anforderungen - Punkt Artenschutz.

BAUMSCHUTZ / ERSATZPFLANZUNG / BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Vorgaben zum Baumschutz / die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Auflagen umzusetzen.

4. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 24.11.2016:

Grundstück: Königsreihe 22, 22041 Hamburg, Gemarkung: Wandsbek, Flurstück: 3933, 3322

Anschlüsse:

<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Techn. Platz</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>DN</u>	<u>Aktivität</u>	<u>Abrechn.art</u>
1	E0102-HSEKANAL-3823143	Mischwasser	150	Wiederinbtr.	Entfällt HH

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 12 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Vorlage 1/59.

Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Umwelt und Energie: www.hamburg.de/abwasser (Tel. 42840-5249/-5252).

Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Wandsbek 75

mit den Festsetzungen: MI g, GRZ 0,8, zwingend IV, Bautiefe t = 16 m, rückwärtig I, t = 4 m, (B), (C), (G), (H), vordere Baulinie, rückwärtige Baugrenzen, im südlichen Grundstücksteil (B), (C), (D), (E), (G), (H)

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 4	Flurkartenauszug
1 / 7	Lageplan - Freiflächenplan
1 / 8	Erläuterungsbericht Freifläche mit Plan
1 / 10	Grundriss / 3.+ 4. Obergeschoss + Dachaufsicht
1 / 11	Schnitte LL, MM, NN, OO
1 / 12	Ansichten

1 / 13	Baubeschreibung
1 / 14	Schallschutzgutachten
1 / 16	Garagengutachten
1 / 17	Immissiongutachten
1 / 19	Brandschutzkonzept
1 / 20	Lageplan - Brandschutz
1 / 21	Grundriss / Untergeschoss - Brandschutz
1 / 22	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
1 / 23	Grundriss / 1.Obergeschoss - Brandschutz
1 / 24	Grundriss / 2.Obergeschoss - Brandschutz
1 / 25	Grundriss / 3. Obergeschoss - Brandschutz
1 / 26	Grundriss / 4. Obergeschoss - Brandschutz
1 / 27	Schnitt L-L - Brandschutz
1 / 32	Müllkonzept
1 / 36	Entwässerungsgesuch - Baubeschreibung
1 / 37	Flurkartenauszug - Entwässerung
1 / 38	Lageplan - Entwässerung
1 / 39	Grundriss / Untergeschoss - Entwässerung
1 / 40	Grundriss / Erdgeschoss - Entwässerung
1 / 41	Grundriss Dachaufsicht - Entwässerung
1 / 42	Schema Schmutzwasser - Entwässerung
1 / 43	Schema Regenwasser - Entwässerung
1 / 44	Bewertung Regenwasser
1 / 45	Grundriss / Untergeschoss - Siel
1 / 46	Grundriss / Erdgeschoss - Siel
1 / 47	Grundriss / Dachaufsicht - Siel
1 / 48	Schema Siel
1 / 49	Bodenbeschaffenheit Siel
1 / 50	Nachtrag zum Brandschutz
1 / 51	Lageplan
1 / 52	Grundriss / Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
1 / 56	Ergänzung zur TG-Lüftung
1 / 57	Systemschnitt - Brandschutz
1 / 59	Lageplan HSE
1 / 60	Ersatzpflanzungsplan
1 / 61	Schnitt D
1 / 62	Dachbegrünung
1 / 63	Bescheid Fällung
1 / 64	Schreiben mit Stellungnahme
1 / 66	Baustelleneinrichtungsplan

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. Abweichend von § 52 Abs. 1 HBauO werden nicht alle Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar hergestellt sondern die geforderte Anzahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen wird in Hs.-Nr. 22 übereinander hergestellt. Einem Regelgeschoss entsprechen 6 WE, 6 WE werden barrierefrei erreichbar in der Königsreihe 22 hergestellt.
 - 5.2. § 28 Abs. 5 HBauO: Im Spritzwasserbereich der WDVS sowie bei der Perimeter-Dämmung wird im Bereich der Brandwand schwerentflammbare Dämmung verwendet

- 5.3. § 28 Abs. 8 HBauO: In der Gebäudeabschlusswandzwischen WaM 2.1 und WaM 2.2 befindet sich im Untergeschoss eine Durchfahrt (Brandschutzkonzept S. 10).
- 5.4. § 28 Abs. 5 HBauO: Obwohl brennbare Teile des Daches nicht über die Brandwand geführt werden dürfen, wird im vorliegenden Fall aus technischen Gründen die Abdichtung über die Brandwand geführt (Brandschutzkonzept S. 9).

Aufschiebende Bedingung

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

6.1. **Baubeginnvorbehalt**

Vor Baubeginn sind die geforderten VawS-Nachweise aus der bodenschutzrechtlichen Auflage zur Abrissgenehmigung unaufgefordert der absendenden Stelle vorzulegen.

6.2. **Hochbaubeginnvorbehalt**

Direkt nach Abschluss der Erdarbeiten, vor Einbringung der Sauberkeitsschicht, ist der Nachweis zu führen, dass es im direkten räumlichen Umfeld der ehemaligen Tankstelle nicht zu Untergrundkontaminationen gekommen ist.

Die Erdarbeiten und der Erfolg von ggfls eingeleiteten Dekontaminationsmaßnahmen sind vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation ist vor Hochbaubeginn vorzulegen.

Die Ergebnisse der Dokumentation finden nur Eingang in das Bodenzustandsverzeichnis, wenn Sie sich an den Vorgaben der Bundes-BodenschutzV orientieren und der Nachweis auf Schadstofffreiheit zweifelsfrei und ausschließlich für das Tankstellengrundstück geführt wurde (§§ 7, 4 Abs.4 BBodSchG).

Das vorgelegte Geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung berücksichtigt den ehemaligen Tankstellenstandort nicht.

Es gibt damit keine aussagekräftigen Erkenntnisse über die schadstoffbezogene Untergrundsituation im Bereich der ehemaligen Tankstelle.

Da das Grundstück vormals langjährig gewerblich genutzt und zukünftig dem Wohnen dient, muss sichergestellt sein, dass vom Boden weder für die Wohnnutzung, noch für das Grundwasser langfristig eine Gefährdung ausgehen kann.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 7.1. Standsicherheit
- 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 7.3. Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage, Hinweis der BUE/IB 31:
„Die Genehmigung wird vorbehaltlich der Prüfung der Unterlagen über die Grundstücksentwässerungsanlagen erteilt. Mit der Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen (einschließlich Grundleitung) darf erst begonnen werden, wenn die Abwasserableitung gesichert ist und der Ergänzungsbescheid erteilt ist.“

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

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

Transparenz in HH