



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüf Abteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/10310/2022

Hamburg, den 14. Dezember 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
21.07.2022

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

508-037
4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155 in der Gemarkung: Wandsbek

Wohnen am Neumarkt 15, Hamburg Wandsbek, Errichtung eines Wohngebäudes mit 22 frei finanzierten Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und 23 Kfz-Stellplätzen in Tiefgarage Baufeld 1 Haus 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.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 5,50 m breiten Überfahrt (Feuerwehr) in der neuen Erschließungsstraße und einer 5,0 m breiten Überfahrt in der Fenglerstraße zur Tiefgarage. Die vorgegebenen Breiten der geplanten Überfahrten zum Grundstück werden an der Grundstücksgrenze gemessen.

Nebenbestimmung

Die vertraglichen Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung des Neubaugeländes und seiner Anbindung sind zu beachten bzw. zu folgen.

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. Höhenanweisung gem. § 26 Hamburger Wegegesetz (HWG) für den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen.

Nebenbestimmung

Es ist vor Baubeginn eine Höhenanweisung beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen. Die Höhenanweisung wird erst nach Beendigung der Ausführungsplanung erstellt.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

| Lfd.Nr. | Techn. | Platz | Nutzungsart | DN | Aktivität |
|-------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Abrechn.art | | | | | |
| E0102-HSEKANAL-91315067 | Schmutzwasser | 150 | Erstm.Inbetriebnahme | Entfällt | |
| 2 | E0102-HSEKANAL-91315068 | Regenwasser | 150 | Erstm.Inbetriebnahme | Entfällt |

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: ANM _ BF1 _ 4 _ TGA _ LA _ SA _ XX _ 0001 _ - vom 01.08.2022 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Wandsbek 83
mit den Festsetzungen: WA V - VI g; GRZ 0,5 - 0,55;

Verordnung
Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|----------|---|
| 8 / 3 a | 20220513_Erschließungsplan |
| 8 / 4 a | 20220513_Teilungsentwurf III Am Neumarkt |
| 8 / 5 a | 20220414_Haus2_Lageplan_Aufstellflächen |
| 8 / 6 a | 20220414_Haus2_Lageplan_Abstandsflächen |
| 8 / 7 a | 20220405_Grundriss_Untergeschoss_Haus 2_A |
| 8 / 9 a | 20220405_Grundriss_1.Obergeschoss_Haus 2_A |
| 8 / 10 a | 20220405_Grundriss_2.Obergeschoss_Haus 2_A |
| 8 / 11 a | 20220405_Grundriss_3.Obergeschoss_Haus 2_A |
| 8 / 12 a | 20220405_Grundriss_4.Obergeschoss_Haus 2_A |
| 8 / 13 a | 20220405_Grundriss_Dachaufsicht_Haus 2_A |
| 8 / 14 a | 20220303_Schnitt_BB_Haus 2_- |
| 8 / 15 a | 20220303_Schnitt_GG_Haus 2_- |
| 8 / 16 a | 20220712_BF1_H2_Ansicht_Strasse-Ost_- |
| 8 / 17 a | 20220712_BF1_H2_Ansicht_Hof-Nord_- |
| 8 / 18 a | 20220712_BF1_H2_Ansicht_Platz-Süd_- |
| 8 / 19 a | 20220712_BF1_H2_Ansicht_Kopf-West_- |
| 8 / 28 a | 20220513_Haus2_Stellplatznachweis |
| 8 / 29 a | 20220513_Haus2_Müllberechnung |
| 8 / 34 a | 20220330_Brandschutzkonzept_Haus 2_- |
| 8 / 35 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan_LP_Haus 2_- |
| 8 / 36 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan-Grundriss_UG_Haus 2_- |
| 8 / 37 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan-Grundriss_1.OG_Haus 2_- |
| 8 / 38 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan-Grundriss_2.OG_Haus 2_- |
| 8 / 39 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan-Grundriss_3.OG_Haus 2_- |
| 8 / 40 a | 20220405_Brandschutzkonzeptplan-Grundriss_4.OG_Haus 2_- |
| 8 / 41 a | 20220513_Haus2_BauakustischeAnforderungenundprinzipielleMaßnahmen |
| 8 / 42 a | 20220513_Haus2_SchallschutzgegenAußenlärm |
| 8 / 46 a | 20220829_Flurkarte |
| 8 / 78 a | 8.1_Lageplan_BF1 |

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 Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für die Überschreitung der maximalen Rettungsweglänge in einer geschlossenen Mittelgarage um 6,90m von 30m auf 36,90m (§ 15 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
 - 6.2. Gaststättenrecht
 - 6.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.4. Wasserrecht – Oberflächenentwässerung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 19 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.5. Planungsrecht (Nachweis über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan und Freianlagenplanung)
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 21 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.6. Naturschutz (Baumschutz)
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 21 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.7. Planungsrecht (Baugrenzen, GRZ)
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 11 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH