



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/03956/2020

Hamburg, den 19. November 2020

Verfahren Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Bezug W/WBZ/16413/2018 (Vorbescheid vom 24.06.2018 und
Änderungsbescheid vom 09.01.2020)
Eingang 18.02.2020

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 514-057
Flurstücke 1884, 1885 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau von Reihen- und Doppelhäusern (5 WE je Grundstück)[insgesamt 10 WE] (Digitaler Antrag)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. 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.
2. 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 :
3. die beantragten baubehindernden Bäume Nr. 1 - 59 zu fällen (vgl. Anlage 7 / 30 mit Grüneintragung).
4. die beantragten baubehindernden Hecken B, F, G und J zu roden (vgl. Anlage 7 / 30 mit Grüneintragung).
5. die beantragten Arbeiten an den Bäumen Nr. 60, 61, 62 und 63 (vgl. Anlage 7 / 30 mit Grüneintragung) im geschützten Kronen- bzw. Wurzelbereich unter Einhaltung der Auflagen zum Baumschutz und in Begleitung eines Baumsachverständigen vorzunehmen.
6. Baumerhalt: Sonstige geschützte Gehölze (insbesondere die Straßenbäume) sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.
7. Öffentliche Bäume:
Alle Maßnahmen an öffentlichen Straßenbäumen (Platanenreihe), sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek im Vorfeld abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 31 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

Nebenbestimmung

gemäß Anlage - NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Die Rodungsgenehmigung erfolgt ausdrücklich nur unter der Bedingung der Erfüllung der Ersatzpflanzung. Die Ersatzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Beauftragung des Baumsachverständigen (Fachbauleitung Baumschutz) ist der oben genannten Dienststelle vor Beginn der Arbeiten schriftlich nachzuweisen.

Ersatzzahlung:

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 27,000 Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Die Ausgleichsbilanzierung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung „BUE-Modell“ aus den Arbeitshinweisen der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung.

Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung, korrigiert durch die Dienststelle des WBZ Naturschutz (z.B. aufgrund doppelter Abzüge oder falscher Stammdurchmesser), ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von 46 Stück Ersatzbäumen bzw. von 42,000 Euro Ersatzgeld und 26 lfm Hecke. Es werden 8 Ersatzbäume und 138,9 lfdm Hecke gepflanzt, hier in Abgeltung von 15 rechnerischen Ersatzbäumen (8 Ersatzbäume + 7 Ersatzbäume in Form von Hecken) und 26 lfm Heckenersatz 1:1. Der verbleibende Ersatzbedarf von 27,000 Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen.

Nachbarbäume:

Die Bäume Nr. 7, 8, 9, 60, 61, 62 und 63 befinden sich augenscheinlich auf einem benachbarten Grundstück. Die Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Bäume Nr. 7, 8 und 9 sowie für die Maßnahmen an dem geschützten Kronen- bzw. Wurzelbereich der Bäume Nr. 60, 61, 62 und 63 wird entsprechend nur unter dem Vorbehalt der zivilrechtlichen Klärung der Eigentumsverhältnisse erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Farmsen mit den Festsetzungen: S 1 o - obsolet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Vorbescheid	Gz.: W/WBZ/16413/2018 vom 24.06.2019 und Änderungsbescheid vom 09.01.2020

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

28	Neusurenland 89-91_Anschreiben BA Wandsbek_20-09-15
29	Einverständniserklärung Brehmer
30	Einverständniserklärung Zander
7 / 1 a	06 Liegenschaftskartaster
7 / 4 a	NSL_04_ARC_RH_GRU_EG_100.10_0 Grundriss Erdgeschoss
7 / 5 a	NSL_04_ARC_RH_GRU_DG_100.20_0 Grundriss Dachgeschoss
7 / 6 a	NSL_04_ARC_RH_GRU_SB_100.30_0 Grundriss Spitzboden
7 / 7 a	NSL_04_ARC_RH_ANS_NO_100.10_0 Ansicht Nordost
7 / 8 a	NSL_04_ARC_RH_ANS_SW_100.30_0 Ansicht Südwest
7 / 9 a	NSL_04_ARC_DH_GRU_EG_100.40_0 Grundriss Erdgeschoss
7 / 11 a	NSL_04_ARC_DH_GRU_SB_100.60_0 Grundriss Spitzboden
7 / 12 a	NSL_04_ARC_DH_ANS_NO_100.40_0 Ansicht Nordost
7 / 13 a	NSL_04_ARC_DH_ANS_SW_100.50_0 Ansicht Südwest
7 / 14 a	NSL_04_ARC_XX_ANS_SN_100.20_0 Ansicht Südost _ Nordwest
7 / 15 a	NSL_04_ARC_XX_SCH_AA_100.00_0 Schnitt A-A + BRI
7 / 16 a	08 Projekt- und Baubeschreibung
7 / 17 a	09 Baubeschreibung tabellarisch
7 / 19 a	13 Nachweis der Geschossigkeit
7 / 20 a	NSL_04_ARC_DH_XXX_XX_100.20_0 Nachweis Geschossigkeit
7 / 21 a	NSL_04_ARC_RH_XXX_XX_100.10_0 Nachweis Geschossigkeit

7 / 23 a	11 Berechnung BRI und BGF nach DIN 277
7 / 24 a	10 Wohn- und Nutzflächenberechnung (+ 25 Terrasse)
7 / 29 a	NSL_04_ARC_DH_GRU_DG_100.50_A Grundriss Dachgeschoss
7 / 30 a	Fällplan Neusurenland 89-91_20-09-15
7 / 33 a	NSL_04_ARC_XX_LAG_XX_200.01_A Lageplan + Abstandsflächenberechnung

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

Aufschiebende Bedingung

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

8.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 2 HBauO) vorliegt

oder

8.2. Nachweis über die Verschmelzung beider Flurstücke 1884 und 1885

oder

8.3. Nachweis über die Bildung des Baugrundstückes (Flurstücke 1884 und 1885 auf einem Grundbuchblatt) (§ 1 Abs. 6 BauVorIVO)

Diese Nebenbestimmungen 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 2; Stellplatz für Kraftfahrzeuge

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH