



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

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

GZ.: W/WBZ/10606/2015
Hamburg, den 25. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.08.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

503-009
02172, 02285 in der Gemarkung: Eilbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses (21 WE) mit Tiefgarage

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 10/1

mit den Festsetzungen:

W 4 g, Baulinien; max. Bautiefe 12 m; Garagen unter Erdgleiche;
Baugrenzen

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9
BPVO

- die beigefügten Vorlagen Nummer

24 / 3	Flurkartenauszug / Karte
24 / 14	Lageplan/Baumbestandsplan
24 / 16	Lageplan
24 / 17	Grundriss / Tiefgarage
24 / 18	Querschnitt
24 / 19	Ansicht Westen / Süden / Osten / Norden

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise
und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben nach Art und Nutzung genehmigungsfähig?**

Ja.

2. **Wird eine Befreiung auf Überbauung nicht überbaubarer Flächen erteilt?**

Ja.

3. **Wird eine Befreiung für die im D-Plan festgesetzten Baugrenzen für Garagen unter Erdgleiche erteilt?**

Ja.

4. **Wird die Überlagerung der östlichen Abstandsfläche des Neubaus mit der westlichen Abstandsfläche Papenstraße 120 genehmigt.**

Diese Frage hat sich durch die erfolgte Umplanung erledigt.

5. **Ist der 2. Rettungsweg durch Anleierung durch die Feuerwehr gewährleistet.**

Ja.

6. Welche naturschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten?

Ein prüfbarer Gehölzbestandplan mit Rückschlussmöglichkeiten zur Planung liegt nicht vor. Unbeschadet davon lassen sich folgende Aussagen treffen:

Fällungen:

Eine Rodung von Bäumen und Hecken / Sträuchern ist nur dann genehmigungsfähig, sofern eine Baubehinderung alternativlos vorliegt und ein gleichwertiger Ersatz Vorort sichergestellt wird. Bei Fällung sind gemäß einer zu erstellenden Ausgleichsbilanzierung nach BSU-Modell Ersatzpflanzaufgaben festzusetzen (mindestens jedoch 1 zu 1), welche Vorort umzusetzen sind.

Baumerhalt:

Insbesondere die Baumgruppen südlich der geplanten TG, im Bereich nördlich von Hausnr. 113, sind im Grundsatz zu erhalten. Die Bauplanung ist daher, einschließlich aller Nebenanlagen / Außenanlagen und Bauabwicklung so anzupassen / auszurichten, dass Eingriffe an diesen geschützten Bäumen / Hecken ausgeschlossen werden. Der zu schützende Kronen- und Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden.

Gehölzbestandsplan / Ausgleichsbilanzierung der Rodungen:

Für genehmigungsfähige Rodungen ist zum Bauantrag ein Antrag auf Fällung zu stellen. Einzureichen ist ein qualifizierter Baumbestandsplan, einschließlich Angabe aller Gehölze (Bäume, Hecke, Strauchgruppen, den tatsächlichen Standorten, Gehölzarten, Stamm und Kronendurchmessern. Anzugeben sind die zu fällenden und zu erhaltenden Bäume/Hecke/Sträucher. Einzureichen ist eine fachliche qualifizierte Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das BSU-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung, ein Freiflächenplan, und die an den Baumschutz angepasste Planung sowie die baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz. Der Fällantrag ist durch den Eigentümer oder in dessen schriftlicher Vollmacht zu stellen. Ermittelte Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück umzusetzen.

Nachweis des Baumschutzes für die zu erhaltenden Bäume:

Zum Bauantrag ist die baumschützende Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Bäume nachzuweisen (einschließlich Abbruch).

Die Gesamtplanung, mit Lage außerhalb der zu schützenden Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume, ist - einschließlich Abbruchmaßnahmen, Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung - unter Baumschutz Gesichtspunkten - durch den ö. b. v. Baumsachverständigen begleitend zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Dies gilt für den Gebäudebau wie auch den Bau von Wegen / Stellplätzen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen. Es sind die Planungsanpassungen

Die baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschützende Planung ist zum Fällantrag in Verbindung mit dem Bauantrag einzureichen. Nach Maßgabe des ö. b. v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen).

Zum Bauantrag und Fällantrag ist daher auch ein baumgutachterlich geprüfter Baumschutz- und Baustelleneinrichtungsplan einzureichen. U.a. mit Darstellung der Tabuzonen für jegliche Nutzungen in der Bauphase, Standorte der ortsfesten Baumschutzzäune, sonstige Schutzmaßnahmen).

Der ö. b. v. Baumsachverständige ist dem Bezirksamt zur Zustimmung im Vorfeld zu benennen.

ERSATZ- UND BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Zum Bauantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M1:200, erstellt durch einen Landschaftsarchitekten einzureichen. Darstellung der geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken / Sträuchern, sonstigen Begrünungsmaßnahmen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität.

Die Ersatzbäume sind direkt auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Neuplanung ist mit heimischen, mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen und Ersatzhecken, ergänzend zum Bestand zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche. Keine Verwendung von kugel- oder säulenförmigen Ziersorten. Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.

Zu rodende strauch- und heckenartigen Strukturen sind im Ausmaß gleichwertig vorort zu ersetzen. Mindestpflanzqualität 2xv m. Db. in Pflanzhöhe 100-125cm.

Ferner sind die sonstigen Flächen / auch auf der TG, mit heimischen Sträuchern zu begrünen. Mindestpflanzqualität 2xv m. Db. in Pflanzhöhe 100-125cm.

Bepflanzungsflächen auf der Tiefgarage:

Bei den Ersatzbaumpflanzungen auf der TG ist ein entsprechender durchwurzelbarer Substrataufbau von mind. 1m Höhe (und 12 qm pro Baum) und eine sichergestellte Versorgung mit Wasser- und Nährstoffen zu planen und nachzuweisen. Die Tiefgarage ist ansonsten mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Vegetationssubstrat zu überdecken und wie o.g. mit Sträuchern/Hecken etc. zu begrünen. Die Vegetationsschichtstärken gelten ausschließlich Vlies- oder sonstiger Schichten. Zum Nachweis sind entsprechende Regeldetails einzureichen.

Sonstige Anforderungen an die Begrünung:

Gegebenenfalls sind darüber hinaus weitere Begrünungsvorgaben / sonstige Anforderungen seitens des Fachamtes Bauprüfung / des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung umzusetzen (wie Dachbegrünung, Vorgaben zur Entwässerung, zu Bepflanzungen o.ä.).

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

- Vorschriften des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geltenden Fassung,
- Die aufgrund des Hamburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVo) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-Vo).
- Die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege 2006

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Sofern nicht in den besonderen Anforderungen explizit benannt, gelten die allgemeinen Anforderungen.

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.

Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.

Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen. Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als verlorene Schalung zu sichern.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

Die durch einen Baumsachverständigen – unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Im Vorfeld auf Machbarkeit geprüfte Eingriffe in den Wurzelbereich sind nach Maßgabe und in Begleitung des hinzuzuziehenden ö. b. v. Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung). Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnitтарbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek vor Ort abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 313 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg,

Während der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölze abgeschnitten oder gefällt werden. Lassen sich die Schneide- oder Rodungsmaßnahmen nicht in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar legen, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beim WBZ-Naturschutz mit Begründung zu beantragen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu beachten. Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist fachlich qualifiziert sicherzustellen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Horste, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen etc.). Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen bei einem positiven Befund in diesem Fall ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. Naturschutz, zuständig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für das Errichten eines Wohngebäudes in Teilen auf der als Garagen unter Erdgleiche festgesetzten Flächen (§ 10 BPVO).

Begründung

Dadurch sind die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben. Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Erteilung der Befreiung: Es ist dringendes politisches Ziel der Stadt Hamburg, Wohnraum zu schaffen (siehe Vertrag für Hamburg). Mit dem Neubau entstehen 21 Wohneinheiten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Umplanung (Geschossreduzierung von IV + Staffel auf III) wird den Nachbarbedenken in wesentlichen Teilen entsprochen. Auch ein Abrücken vom denkmalgeschützten Nachbargebäude ist erfolgt.

Bedingung

Das Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Flächen). Mindestens 1/3 der Wohnungen müssen öffentlich gefördert werden.

- 7.2. für das Überschreiten der westlichen Begrenzungslinie der Tiefgarage um bis zu 29,63m (§ 13 BPVO).

Begründung

Dadurch sind die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben. Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Erteilung der Befreiung: Es ist dringendes politisches Ziel der Stadt Hamburg, Wohnraum zu schaffen (siehe Vertrag für Hamburg). Mit dem Neubau entstehen 21 Wohneinheiten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Umplanung (Geschossreduzierung von IV + Staffel auf III) wird den Nachbarbedenken in wesentlichen Teilen entsprochen. Auch ein Abrücken vom denkmalgeschützten Nachbargebäude ist erfolgt.

Bedingung

Das Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Flächen). Mindestens 1/3 der Wohnungen müssen öffentlich gefördert werden.

- 7.3. für das Überschreiten der südlichen Begrenzungslinie der Tiefgarage um bis zu 7,69m (§ 13 BPVO).

Begründung

Dadurch sind die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben. Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Erteilung der Befreiung: Es ist dringendes politisches Ziel der Stadt Hamburg, Wohnraum zu schaffen (siehe Vertrag für Hamburg). Mit dem Neubau entstehen 21 Wohneinheiten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Umplanung (Geschossreduzierung von IV + Staffel auf III) wird den Nachbarbedenken in wesentlichen Teilen entsprochen. Auch ein Abrücken vom denkmalgeschützten Nachbargebäude ist erfolgt.

Bedingung

Das Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Flächen). Mindestens 1/3 der Wohnungen müssen öffentlich gefördert werden.

- 7.4. für das Errichten des Wohngebäudes auf nicht bebaubarer Fläche (§ 13 BPVO).

Begründung

Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben. Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Erteilung der Befreiung: Es ist dringendes politisches Ziel der Stadt Hamburg, Wohnraum zu schaffen (siehe Vertrag für Hamburg). Mit dem Neubau entstehen 21 Wohneinheiten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Umplanung (Geschossreduzierung von IV + Staffel auf III) wird den Nachbarbedenken in wesentlichen Teilen entsprochen. Auch ein Abrücken vom denkmalgeschützten Nachbargebäude ist erfolgt.

Bedingung

Das Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Flächen). Mindestens 1/3 der Wohnungen müssen öffentlich gefördert werden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse