



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/11549/2017
Hamburg, den 16. Juli 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.09.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

507-020
3199 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit und 2 Stellplätze im Erdgeschoss

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 4

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

L 2 g; Stellplatzfläche; Baulinie; Auskragung
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wandsbek I
- die beigefügten Vorlagen Nummer

27 / 35	Lageplan Neuplanung Variante 1
27 / 36	Lageplan mit BGF Flächen Variante 1
27 / 39	Grundriss / 1. Obergeschoss Variante 1
27 / 40	Grundriss / 2. Obergeschoss Variante 1
27 / 41	Grundriss / 3. Obergeschoss Variante 1
27 / 42	Grundriss / 4. Obergeschoss Variante 1
27 / 48	Visualisierung Schädlerstraße
27 / 57	Visualisierung 01 - Eckgestaltung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird gemäß der städtebaulichen Erhaltungsverordnung einem Abbruch des vorhandenen Gebäudes zugestimmt?**

Ja, dem Abbruch wird zugestimmt. Für den Abbruch ist eine Genehmigung nach § 173 BauGB erforderlich.

2. **Wird gemäß der städtebaulichen Erhaltungsverordnung bei einem geplanten Neubau einer Aufteilung bzw. einer Abgeschlossenheitsbescheinigung zugestimmt?**

Ja, weil es sich um eine städtebauliche Erhaltungsverordnung handelt. Die Umwandlungsverordnung gilt nur für soziale Erhaltungsgebiete <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WohnBZUmwGenVHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> .

3. **Wird für die geplante Nutzung eine Befreiung von der B-Plan Ausweisung L2g und eine Nutzung gemäß den Ausweisungen W4g und W3g für ein Wohngebäude erteilt?**

sh. die Begründung bei der nicht erteilten Befreiung Nr. 18.1

Es ist zwingend erforderlich, dass der überwiegende Teil der Erdgeschossfläche im festgesetzten Ladengebiet gewerblich genutzt werden. Die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss wird befürwortet.

Aus Sicht des Oberbaudirektors wird folgendes festgelegt:

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs. Zugunsten einer besseren Wahrnehmbarkeit und Nutzbarkeit der Einheit sind die Öffnungen in dem betreffenden Fassadenabschnitt deutlich zu erhöhen. Der so maxi-

mierte Fensteranteil in der Gewerbeinheit ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die in der Visualisierung dargestellten Putzflächen im Erdgeschoss, bei den Balkonen sowie im Staffelgeschoss sollen wie die Fassade in Klinker ausgeführt werden.

4. **Wird für die geplante Nutzung eine Abweichung für einen Teilbereich von der B-Plan Ausweisung ST für Nutzung wie vor gestattet?**

sh. Befreiung Nr. 16.1

5. **Wird für die geplante Nutzung eine Befreiung für das Abweichen von den festgesetzten Baufenstern der vorhandenen Ausweisung L2g und ST gemäß Darstellung im Lageplan erteilt?**

sh. Befreiung 16.4

Die geplante Baumaßnahme befindet sich im Eckbereich Rüterstraße / Schädlerstraße und damit im direkten Kreuzungsbereich Wendemuthstr. / Rüterstr./ Schädlerstraße. Damit ist eine funktionierende, verkehrssichere Planung mit ausreichenden regelkonformen Nebenflächen für die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer sicherzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher ein Lageplan mit Darstellung der öffentlichen Nutzungen (Radweg, Gehweg, Lichtsignalanlage, Werbesäule) im Maßstab 1: 250 einzureichen.

6. **Wird dem dargestellten Baukörper grundsätzlich zugestimmt, sofern die Abstandsflächen gemäß HBauO eingehalten werden (dieses wurde geprüft, ein genauer Nachweis erfolgt mit Bauantrag)?**

Grundsätzlich wird einer Neubebauung des Grundstücks mit dem geplanten Baukörper zugestimmt. Die Einschränkungen sind in den Befreiungen als Bedingungen aufgelistet.

Damit das Vorhaben genehmigungsfähig wird, sind die Dachanschlüsse an die bestehenden Nachbargebäude zu überarbeiten und die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss zu vergrößern.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Balkone nach der jetzigen Planung nicht privilegiert sind und somit Abstandsflächen entstehen. Die Abstandsfläche der Balkone in der Schädlerstraße in der Nähe des Nachbargrundstücks Schädlerstr. 9 befinden sich geringfügig auf privatem Grund. Durch eine Verringerung der Balkonbreite oder durch eine entsprechende Nachbarzustimmung kann das Problem beseitigt werden.

Der Gehölzbestand (hier: Nachbarhecken aus Eiben, Rotbuche des Nachbarn, mit Stamm Ø 67 cm) ist zu erhalten. Der Baumschutz ist vor Beginn sowie während der Abrissarbeiten und der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen - sicherzustellen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 36 HmbVwVfG).

Sowohl bei Abriss als auch bei der weiteren Planung / Bauausführung ist die Begleitung durch einen bauseitig hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.v.) Baumsachverständigen zwingend erforderlich.

Es wird auf die naturschutzrechtlichen Hinweise auf den Seiten 10 - 13 verwiesen.

Die vorhandene Überfahrt zum Grundstück ist weiterhin in Art und Umfang zu nutzen. Es ist eine Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 HWG für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges notwendig. Sie wird unter Vorbehalt in Aussicht gestellt. In Anlehnung an § 23 Abs. 3 Nr. 5 sowie Abs. 5 HWG dürfen die Balkonanlagen im Luftraum über dem öffentlichen Grund, eine Höhe von weniger als 3,5 m nicht unterschreiten. Dies gilt insbesondere für den überbauten Luftraum im Bereich Schädlerstraße/Rüterstraße. Die notwendige Sondernutzungserlaubnis bzw. der notwendige Vertrag ist mit dem Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ3), Servicezentrum – Kundenservice (Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, Tel.: 040-428 81 3232, E-Mail: wbz@wandsbek.hamburg.de) abzustimmen.

Feuerwehraufstellflächen sind aus Sicht der Wegeaufsichtsbehörde grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb ist für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges ein Sicherheitstreppenraum einzuplanen.

Es wird vorgeschlagen, dass vor Einreichung des Bauantrages ein Gespräch mit der Stadt- und Landschaftsplanung (W/SL) und der Bauaufsicht geführt wird, um die Dachanschlüsse gemeinsam zu abzustimmen.

7. Wäre auch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den Obergeschossen möglich?

sh. Befreiung Nr. 16.1 und die Begründung bei der nicht erteilten Befreiung Nr. 18.1 Es ist zwingend erforderlich, dass der überwiegende Teil der Erdgeschossfläche im festgesetzten Ladengebiet gewerblich genutzt werden.

Eine Wohnbebauung ab dem 1. Obergeschoss wird städtebaulich befürwortet. Das Senatsziel zur Schaffung von Wohnraum wird dadurch unterstützt. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss muss erweitert werden (sh. Begründung bei der nicht erteilten Befreiung Nr. 18.1).

Der Schallschutz für die Aufenthaltsräume muss aufgrund des hohen Verkehrslärms eingehalten werden. Besonders die Schlafzimmer müssen von diesem Verkehrslärm geschützt werden, um als sogenannte Ruhezone die Wohnqualität zu gewährleisten.

8. Wäre auch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß mit den Kellerersatzräumen (Abstellräume für die Wohnungen, Haustechnik, Kfz-Stellplatz für die Gewerbeeinheit sowie ein Kfz-Stellplatz für die Wohngemeinschaft als Car-sharingmodel und Fahrradabstellräume) und Wohnnutzung in den Obergeschossen möglich?

sh. Befreiung Nr. 16.1 und nicht erteilte Befreiung Nr. 18.1 und deren Begründung Die Kellerersatzräume können unter Beachtung der gestalterischen Anforderungen des Oberbaudirektors und unter Einhaltung der Forderung nach einer größeren Ladennutzung im ausgewiesenen Ladengebiet im Erdgeschoss (sh. Begründung unter Punkt 18.1) untergebracht werden.

Eine Wohnbebauung ab dem 1. Obergeschoss wird städtebaulich befürwortet. Das Senatsziel zur Schaffung von Wohnraum wird dadurch unterstützt. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss muss erweitert werden (sh. Begründung bei der nicht erteilten Befreiung Nr. 18.1).

9. **Wird einer Flachdachbebauung als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Darstellung bzw. Planung zugestimmt?**

Meines Erachtens ist dafür keine Befreiung oder Ausnahme vom Planungsrecht notwendig.

Die Verwendung eines extensiven Gründachs wird ausdrücklich befürwortet. Unter dem Link <http://www.hamburg.de/gruendach/> können weitere Informationen zur Förderung zum Bau von Gründächern erfahren.

10. **Wird einer Reduzierung der Kinderspiel- und Freizeitfläche von benötigt 190 m² um 70 m² auf 120 m² zugestimmt?**

sh. Abweichung Nr. 17.1

11. **Ist eine Zustimmung von dem Oberbaudirektor zu der geplanten Verblendssteinfassade für die Ansichten Rüterstraße (Bundesstraße) und Schädlerstraße für die Planung des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu erwarten?**

Die Vollklinkerfassade auf beiden Straßenseiten wird befürwortet. Des Weiteren wird aus der Sicht des Oberbaudirektors folgendes festgelegt:

Die in der Visualisierung dargestellten Putzflächen im Erdgeschoss, bei den Balkonen sowie im Staffelgeschoss sollen wie die Fassade in Klinker ausgeführt werden.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs. Zugunsten einer besseren Wahrnehmbarkeit und Nutzbarkeit der Einheit sind die Öffnungen in dem betreffenden Fassadenabschnitt deutlich zu erhöhen. Der so maximierte Fensteranteil in der Gewerbeeinheit ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weiterhin wird seitens der Stadtplanung gefordert, dass alle Materialien und Farben der straßenseitigen Fassaden des Hauses, sowie die Fassadengestaltung insbesondere der Erdgeschosszone im Genehmigungsverfahren zu bemustern und mit der Verwaltung abzustimmen sind. Es soll gewährleistet werden, dass mittels der Gestaltung eine lebendige Erdgeschosszone entsteht.

12. **Ist eine Zustimmung von dem Oberbaudirektor zu der geplanten Erkerlösung für die Planung des Mehrfamilienhauses und der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu erwarten?**

Der Gestaltung an der abgeschrägten nordwestlichen Grundstücksgrenze wird unter Beachtung und Einhaltung der Anforderungen unter Punkt 11 zugestimmt.

13. **Wird einer Überbauung der Grundstücksgrenze ab dem II. Obergeschoss (Bereiche zwischen den Balkonen) an der Schädlerstraße um 25 cm zugestimmt?**

sh. Befreiung Nr. 16.2

Wie in Anlage 27/35 dargestellt, wird der Überbauung des öffentlichen Grundes ab dem 2. Obergeschoss zugestimmt. Es ist dabei zu beachten, dass die Grundstücksgrenze Ecke Rüterstraße / Schädlerstraße (abgeschrägte Nordwestgrenze) nicht überbaut bzw. unterbaut werden darf. Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Verkehr und Straßenwesen, Verkehrsbelange in der Stadtentwick-

lung (BWVI/VE3) hat diese Anforderung festgelegt. In der Ansicht ist die dargestellte Überbauung deshalb in diesem Bereich zu entfernen.

14. Wird einer Überbauung der Grundstücksgrenze ab dem II. Obergeschoss (Bereiche Balkone) an der Schädlerstraße um 1,50 m zugestimmt?

sh. Befreiung Nr. 16.2

Die in den Plänen dargestellte Überbauung beträgt max. 1,39 m. Dieser Überbauung wird zugestimmt.

15. Wird der Vorbescheidsantrag mit Rechtsmittelbelehrung den angrenzenden Nachbarn von dem Bezirksamt Wandsbek zugestellt?

Ja.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 16.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Bereich für Stellplätze durch die Abstell- und Nebenräume der Wohnnutzung im EG, den Kinderspielfeld im Außenbereich und durch die Wohnnutzung ab dem 1.OG (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der städtebaulichen Absicht zur Schließung des Blockrands entsprochen und die Abweichung von der Art der baulichen Nutzung ist somit als städtebaulich vertretbar zu beurteilen. Es liegen keine nachbarlichen Einwände vor (§ 31 Abs 2 BauGB).

Bedingung

Die in der Visualisierung dargestellten Putzflächen im Erdgeschoss, bei den Balkonen sowie im Staffelgeschoss sollen wie die Fassade in Klinker ausgeführt werden.

- 16.2. für das Errichten des Hauptbaukörpers ab dem 2.Obergeschoss um 0,25 m auf ausgewiesener Straßen- und Wegefläche an der Schädlerstraße und um 1,39 m durch die Balkone ab dem 2. OG auf ausgewiesener Straßen- und Wegefläche in der Rüter- und Schädlerstraße

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich aufgrund der geänderten Planung vertretbar (§ 31 Abs 2 BauGB). Die Reduzierung der Balkonflächen an der straßenseitigen Fassade zur Schädlerstraße sowie auch die Umplanung hinsichtlich der Eckbetonung des Gebäudes wird befürwortet. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs wird in der Baukommission nicht gesehen. In einer Stellungnahme von der Wegeaufsichtsbehörde wird die Sondernutzung des öffentlichen Grundes mit Vorbehalt erteilt.

16.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung wird unter den unten genannten Bedingungen erteilt. Das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse wird als städtebaulich vertretbar erachtet. Diese Befreiung dient der Schaffung von Wohnraum und damit dem Erreichen des Zieles des Senats. Es liegt ein öffentliches Interesse vor (§ 31 Abs 2 BauGB).

Bedingungen

Das 3. OG darf nicht über die Dachkante des geneigten Nachbardaches (Rüterstraße 73) reichen. Der eingereichte Anschluss ist gestalterisch nicht genehmigungsfähig. Das Gebäude steht auf einem exponierten Eckgrundstück, welches von zahlreichen Passanten aus verschiedenen Blickwinkeln wahrgenommen werden wird. Eine Umplanung des Dachanschlusses ist erforderlich – ebenso zum südöstlich angrenzenden Nachbarn Schädlerstraße 9. Es wird gefordert, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist und eine Rückstufung zur Schädlerstraße hin auf maximal vier Vollgeschosse zu erfolgen hat.

16.4. für das Überschreiten der vorderen Baulinien in der Rüterstraße um 3,8 m durch den Hauptbaukörper und um weitere 1,14 m durch die Balkone und in der Schädlerstraße bis zu 5 m durch den Hauptbaukörper um maximal bis zu 6 m durch die Balkone § 13 (1) BPVO

Begründung

Mit dem Überschreiten der Baulinien wird der städtebaulichen Absicht zur Schließung des Blockrands entsprochen und ist somit als städtebaulich vertretbar zu beurteilen (§ 31 Abs 2 BauGB).

Bedingung

Die abgeschrägte Grundstücksgrenze im Eckbereich Rüterstraße / Schädlerstraße darf nicht über bzw. unterbaut werden.

16.5. für das Überschreiten der festgesetzten Traufhöhen im zweigeschossigen Ländengebiet von zulässigen 7,5 m um 8,5 m an der Schädlerstraße auf 16 m und um 11 m an der Ecke Rüterstraße / Schädlerstraße auf 18,5 m (§ 1 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Befreiung wird unter der unten genannten Bedingung erteilt. Auf Grund der Lage des Gebäudes an der Magistralen und der Ecksituation wird die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe als städtebaulich vertretbar beurteilt (§ 31 Abs 2 BauGB).

Bedingung

Die Dachanschlüsse an die Nachbargebäude Schädlerstraße 9 und Rüterstraße 73 müssen überarbeitet werden. Beim Dachanschluss an der Schäd-

lerstraße wird von der Stadtplanung gefordert, dass die Dachkante nicht über die Dachfläche des Nachbargebäudes hinausragt. Es wird empfohlen anstatt der Loggia im 3. OG eine Dachterrasse einzuplanen und damit das Dach nach hinten zu ziehen.

- 16.6. das Verschieben der Lage und das Verändern der Größe der festgesetzten Auskragungen in nordwestliche Richtung

Begründung

Der Gebäudekörper passt sich der Grundstücksgrenze an. Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2, Nr. 2 HBauO).

17. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 17.1. für das Unterschreiten der geforderten Mindestgröße des Kinderspielplatzes um 70 m² (§ 10 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird unter der unten genannten Bedingung erteilt. Sie ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 69 Abs. 1 HBauO). Die Wohnungen sind 2 Zimmer-Wohnungen, bei denen nicht bei jeder Wohnung mit dem Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist. Im Hofbereich muss der auf dem Nachbargrundstück stehende Baum geschützt werden, was gegen eine entsprechende Vergrößerung der Kinderspielfläche spricht.

Bedingung

Die Kinderspielfläche muss besonders vielfältig und qualitativ hochwertig hergestellt werden, um die fehlende Fläche zu kompensieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

18. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 18.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Ladengebiet durch die Wohnnutzung ab dem 1. OG und durch die Abstell- und Nebenräume der Wohnnutzung im EG (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist, so wie beantragt, nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die geringe Ladennutzung im Erdgeschoss städtebaulich nicht akzeptabel.

Es ist zwingend erforderlich, dass der überwiegende Teil der Erdgeschossfläche im festgesetzten Ladengebiet gewerblich genutzt werden. Nur in diesem Fall ist die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar und entspricht dem Willen des Plangebers. Dies ist auch nach der Umplanung noch nicht der Fall. Die Gewerbeflächen sind anteilmäßig zu vergrößern.

Die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss wird dagegen befürwortet, weil damit das Senatsziel zum Schaffen von Wohnraum unterstützt wird.

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

Anlagen - naturschutzrechtliche Hinweise für das zukünftige Genehmigungsverfahren

zuständige Dienststelle

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Schloßgarten 9

22041 Hamburg

Tel.-Nr.: 040 428813116

Fax.-Nr.: 040 42790 - 3099

E-Mail: Naturschutz@wandsbek.hamburg.de

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

19. Bezug: Abriss:

Vor Abriss ist – unter Baumschutz Gesichtspunkten – ein Abrisskonzept und Baustelleneinrichtungskonzept durch den ö.b.v. Baumsachverständigen zu erarbeiten und der zuständigen Dienststelle nachzuweisen. U.a. sind für den Abriss nach Maßgabe des hinzuzuziehenden ö.b.v. Baumsachverständigen baumschonende Sondermaßnahmen innerhalb des geschützten Wurzelbereich erforderlich, wie die ausschließliche Arbeit von Hand (im Wurzelbereich), die Umsetzung von TABU-Zonen für jegliche Eingriffe und für die Verwendung von Abrissbaggern / Arbeitsmaschinen, die Belassung von Fundamentteilen im Boden zwecks Wurzelschutz, die Umsetzung von Lastverteilungsplatten / Baumschutzzäunen, der Einbau von wurzelschonendem Granulat. Der Abriss ist hinsichtlich des Baumschutzes durchgehend baumgutachterlich zu begleiten.

20. Bezug: Bauantrag

Die Planung ist außerhalb der geschützten Kronen- und Wurzelbereiche vorzunehmen (= Kronentraufe zuzüglich 1,5 m). Dies gilt neben den Gebäudeplanungen auch für alle Nebenanlagen und Einbauten im Rahmen der Freiraumplanung, wie Müllplätze, Stellplätze, Wege, Leitungsbau etc. Auch jegliche Pflanz- und Landschaftsbauarbeiten im geschützten Baumumfeld wurzelschützend von Hand, ohne Maschinen vorzunehmen.

21. Zum Bauantrag ist eine baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschützende Planung einzureichen. Nach Maßgabe des ö.b.v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen).

22. Die Baustelleneinrichtung ist so festzulegen, dass jegliche Befahrungen, Ablagerungen von Material oder Boden, Kranbereiche etc. außerhalb der Baumschutzzonen

bzw. mit Wurzelschutz gemäß Baumgutachten erfolgen. Die Baumschutzzonen (TABU-Zonen) sind während der Bauzeit dauerhaft vorzuhalten und von jeglichen Eingriffen / Beeinträchtigungen freizuhalten. Es ist ein baumgutachterlich schriftlich bestätigter Baustelleneinrichtungsplan bezüglich des Baumschutzes bei der o.g. Dienststelle einzureichen. U.a. mit Darstellung der Tabuzonen für jegliche Nutzungen in der Bauphase, Standorte der ortsfesten Baumschutzzäune, sonstige Schutzmaßnahmen).

23. Der Bauausführung ist hinsichtlich des Baumschutzes durchgehend baumgutachterlich zu begleiten.

BEGRÜNUNG:

24. Zum Bauantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M 1:200, durch einen Landschaftsarchitekten einzureichen. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu begrünen. Darstellung der geplanten Pflanzung und Hecken / Bäume unter Angabe von Arten und Pflanzqualitäten. U.a. ist zwecks Mindesteingrünung die östliche und südliche Grundstücksgrenze mit heimischen Laubhecken einzugrünen, Pflanzung in Baumschulqualität: 3x verpflanzt 125-150 cm, Setzung von 3,5 Stück Pflanzen je laufenden Meter, Vorhaltung eines durchwurzelbaren Pflanzstreifens von 1 Meter Breite. Ferner sind heimische klein- bis mittelkronige Bäume einzuplanen, wie z.B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche. Pflanzung in Baumschulqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

GEHÖLZBESTANDSPLAN:

25. Zum Bauantrag ist ein vollständiger fachlich qualifizierter Gehölzbestandsplanung einzureichen, mit Darstellung der Bäume und Hecke (auch Nachbargehölze), inkl. Darstellung der tatsächlichen Standorte und Angabe der Gehölzstammdaten (Gehölzart, Stamm- und Kronendurchmesser).

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

26. 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.
27. 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 Kiesbett-schüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.
28. Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.
29. 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.

30. 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.
31. 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.
32. Die durch einen Baumsachverständigen – unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist der o.g. Dienststelle 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 Schnitarbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).
33. Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

Schutzfrist / Artenschutz:

34. 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 bei der o.g. Dienststelle mit Begründung zu beantragen.
35. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu beachten. Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor Abriss / Baubeginn 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.).
36. Vor Beginn der Arbeiten sind Gebäude daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund fachlich qualifiziert zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen (Schaffung von Ersatzquartieren / Festlegung des Abriss-/ Rodungszeitpunktes, Nistkästen o.ä.). Hinweis: Geeignete hinzuzuziehende Landschaftsökologen finden Sie z.B. über den Verein selbstständiger Ökologen e.V. (Web-Adresse: vsoe.de).

37. Für Ausnahmegenehmigungen im Falle eines positiven Befundes in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg zuständig.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse