



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/02372/2020

Hamburg, den 30. Juni 2020

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
06.02.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-181
1280 in der Gemarkung: Neu-Rahlstedt

Errichtung einer sozialen Einrichtung für Jugendliche mit 12 WE und zugehöriger Bürofläche

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.

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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
Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r die beantragten baubehindernden Birke (Baum Nr.1) auf dem Grundstück Stapelfelder Straße 44 zu roden.
2. Sonstige geschützte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.

Nebenbestimmung

- gemäß Anlage -NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE-

ERSATZPFLANZUNGEN / BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (Freiflächenplan, Nr. 5/45).

Insbesondere:

Baumpflanzungen: Pflanzung von 3 mittel- bzw. großkronigen Bäumen gemäß Anlagen; Pflanzung in Mindestqualität 4 bzw. 5 x v STU 20/25 cm , Verwendung von standortgerechten heimischen Arten.

Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April).

Die Pflanzungen/Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Sofern die Baufertigstellung nicht erfolgt gilt die Frist zur Erfüllung der Ersatzpflanzung bis spätestens 30.04.2022.

Nach Erfüllung der Auflagen ist das Bezirksamt schriftlich - unter Vorlage der ausgeführten Pflanzplanung und Nachweis des Pflanzsolls- zu benachrichtigen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwuchs der Ersatzmaßnahmen zu gewähren, ist eine qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Anwuchs der Pflanzen mindestens für 2 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Rahlstedt

mit den Festsetzungen: W1o

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Teilbebauungsplan

1153

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

17	Fällantrag
18	Zustimmung Baumeigentümer
5 / 26	Grundriss / Kellergeschoss + Erdgeschoss
5 / 30	Betriebsbeschreibung
5 / 38	Lageplan
5 / 40	Grundriss / Obergeschoss und Staffelgeschoss
5 / 41	Schnitt / Ansicht Süd + Ost
5 / 42	Ansicht Nord + West
5 / 43	Gutachten Naturschutz Teil 1
5 / 45	Lageplan Naturschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 um 1,2/10 auf 3,2/10 durch die Hauptanlage

Begründung

Die Erteilung ist im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, da mit der langfristigen Nutzung als soziale Einrichtung für Jugendliche nachhaltiger das Stadtklima verbessert und stabilisiert wird.

Die erforderliche Befreiung wird unter Bedingungen erteilt. Die Bedingungen sollen einen nachträglichen Anstieg der bebaubaren Fläche verhindern. Des Weiteren dient es dem ökologischen Ausgleich der zusätzlich versiegelten Fläche. Die Erteilung ist unter diesen Voraussetzungen städtebaulich vertretbar.

Bedingung

- Die Fassadengestaltung ist derart anzupassen, dass in allen Fassadenelementen der Ostseite ein feststehender Riegel als Brüstung eingesetzt wird, sodass eine nachträgliche Schaffung von Terrassen nicht möglich ist,
- Umplanung der Abböschung im Bereich des Kellers an der Ostseite zu einer Kasematte,
- Umplanung der Fassade im Kellerbereich an der Südseite, dass nur das Türelement für den zweiten Rettungsweg bodentief ist,
- Umplanung der Abböschung an der Südseite, dass die Treppe als zweiten Rettungsweg mit einer Mauer anstatt einer Böschung einzufassen ist,
- Umplanung der Abböschung an der Südseite im Bereich des Fensterelementes zu einer Kasematte und
- Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 2,3/10 auf 5,3/10 durch die Hauptanlage

Begründung

Die Erteilung ist im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, da mit der langfristigen Nutzung als soziale Einrichtung für Jugendliche nachhaltiger das Stadtklima verbessert und stabilisiert wird.

Die Befreiung wird unter Bedingungen erteilt. Diese Maßnahmen dienen dem ökologischen Ausgleich der zusätzlich versiegelten Fläche. Die Erteilung ist sodann städtebaulich vertretbar.

Bedingung

In der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung ist eine dichtwachsende Bepflanzung um das gesamte Grundstück mit heimischen Laubsträuchern in Form einer geschnittenen Hecke vorzunehmen, diese ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen. Pflanzung heimischer standortgerechter Laubsträucher freier Wahl, Pflanzhöhe mind. 100 - 125 cm. Es sind mind. 3,5 Pflanzen pro laufenden Meter zu setzen. Weiter sind alle Zuwegungen und Zufahrten in wasserdurchlässigen Bauweisen hergestellt werden.

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

- 4.1. für das Errichten von zwei Kfz-Stellplätzen sowie Abstellplätzen für Müllbehälter auf einer nicht überbaubaren Fläche (entgegen TB 1153)

Begründung

Die erforderliche Befreiung wird widerruflich erteilt. Der Widerruf wird ausgesprochen, sobald die Ziele des Teilbebauungsplans 1153 baulich umgesetzt werden sollen.

Bedingung

Im Falle des Widerrufs ist die vorgenannte bauliche Anlage auf erste Anforderung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der über die bauliche Anlage verfügungsberechtigten Person innerhalb von 2 Monaten ohne Entschädigungsansprüche zu beseitigen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für den Verzicht der Herstellung von zugänglichen Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen entgegen § 45 Abs. 2 HBauO

Begründung

Die erforderliche Zulassung wird erteilt. Zwar sind die geplanten Einheiten keine Mikrowohnungen, jedoch sind deren Merkmale grundsätzlich vorhanden. Mobilitätshilfen würden zwecks besserer Nutzung mit in die EG-Wohnungen genommen werden. Kinderwagen sind wegen der geplanten Nutzung von

Jugendlichen eher zu vernachlässigen. Eine individuelle Abstellflächen von mind. 6 m² sind im Keller vorhanden.

- 5.2. für den Verzicht der Herstellung von Kinderspielflächen entgegen § 10 HBauO (hier: erf. 120 m²)

Begründung

Die erforderliche Zulassung wird erteilt. Die Fläche ist jedoch vorzuhalten. Durch die festgeschriebene Nutzung von Jugendlichen ist die Anwesenheit von (Klein-)Kindern zu vernachlässigen.

Bedingung

Sobald eine Kinderspielfläche erforderlich wird, z.B. bei der Vermietung an ein Elternteil mit Kind, ist diese auszubilden (wie im Lageplan 5/38 dargestellt)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden (hier: Baubeginnvorbehalt), wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Nachweise der Einhaltung der oben aufgeführten Bedingungen der erteilten Befreiungen:
- geänderte Grundrisse im Maßstab mind. 1:100
 - geänderte Ansichten im Maßstab mind. 1:100
 - geänderter Lageplan im Maßstab mind. 1:200

Der erforderlichen Bauvorlagen sind zweifach einzureichen.

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

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH