



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 wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/05284/2019
Hamburg, den 18. Oktober 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug W/WBZ/10606/2015
Eingang 08.04.2019

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 503-009
Flurstücke 2172, 02285 in der Gemarkung: Eilbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (21 WE / 99 PKW Stellplätze)

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.



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:

Denkmalschutz

1. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.
Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Begründung

Bei dem direkt benachbarten Gebäude Papenstraße 120/122 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig

Nebenbestimmung

Es sind erschütterungsarme Abbruch- und Bautechniken zu wählen, um das Baudenkmal während der Arbeiten nicht zu gefährden. Es sind keinerlei Dachaufbauten zulässig, die dargestellte Höhe darf keinesfalls überschritten werden. Das Gebäude darf keinesfalls näher an das Baudenkmal rücken. Zwischen Neubau und Baudenkmal (östlich des Neubaus) sind Nebenanlagen und Spielgeräte so weit wie möglich vom Baudenkmal abzurücken und so niedrig zu halten wie möglich. Es sollte hier kein Spielturm o.ä. vorgesehen werden. Die bienenfreundlichen Pflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze müssen niedrigwachsend sein, sie dürfen das Baudenkmal nicht verdecken und/ oder beeinträchtigen. Der TG-Ausgang 3 darf keine Einhausung/ kein Dach erhalten, da er sehr nah am Baudenkmal liegt und dieses sonst beeinträchtigen würde. Es sind Detailabstimmungen mit dem Denkmalschutzamt zu Außenanlagen und Fassaden erforderlich.

Baumschutz

2. 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 Gehölze zu fällen (Flurstück 2172: Gehölze Nrn. 4,19,27,32,37,38, Flurstück 2262: Bäume Nrn. 12,13, Flurstück 2285: Gehölze Nrn. 1,2,10,14,16,20-37; gemäß Antragsschreiben Nr. 66, Fäll- und Kronenschnittplan Vorlagen 29/41 und 29/48).

-an den Gehölzen Nrn. 3,7,8,9 (Flurstücke 2172, 2285) gemäß ZTV-Baumpflegerie 2017 die Kronenpflegeschnitte, baumverträglichen Kronenschnittmaßnahmen vorbehaltlich der vorherigen Prüfung und Freigabe sowie Begleitung durch den ö.b.v. Baumsachverständigen - fachgerecht vorzunehmen. Schnitt auf Zugast, Schnittführung auf Astring, maximale Schnittstärke vereinzelt bis 5 cm, Nachversorgung alter Wunden im Bedarfsfall, Schnitt-Glättung.

-die Arbeiten im Baumumfeld der zu erhaltenden Bäume / Gehölze auf dem Grundstück / betroffenem Nachbargrund unter Umsetzung der Baumschutzvorgaben
- vorbehaltlich der vorherigen Prüfung, Freigabe und Begleitung durch den ö.b.v. Baumsachverständigen - fachgerecht vorzunehmen.

3. Die sonstigen geschützten Gehölze (u.a. Bäume/Hecken Nrn. 3, 5-9, 11, 15, 17, 18) sind zu dauerhaft erhalten und im Zuge der gesamten Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS LP4 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme durchgehend vorzuhalten.

Alle weiteren Planungen und Ausführungsarbeiten im Kronenbereich / Wurzelbereich / Baumumfeld der geschützten Gehölze auf dem Grundstück / auf betreffendem Nachbargrund sind unter strikter Einhaltung der Baumschutzvorgaben, nur vorbehaltlich der vorherigen Prüfung, Freigabe und in durchgängiger Begleitung des ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen.

4. Hinweis zu öffentlichen Gehölzen:
Alle Maßnahmen an öffentlichen Bäumen sind im Vorwege mit der Abteilung Management des öffentlichen Raumes, Abt. Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek vor Ort abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

Nebenbestimmung

ERSATZZAHLUNG:

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 3.000,-- 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.
Zur Erläuterung, Bezug Baumfällungen: Gemäß Ausgleichswertermittlungen zum aktuellen Fällantrag (siehe Vorlagen) ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von 14 Stück Ersatzbäumen bzw. von 14.000,-- Euro Ersatzgeld. Es werden 11 Stück Ersatzbäume wieder vor Ort gepflanzt, in Abgeltung von 11 Stück rechnerischen Ersatzbäumen. Der verbleibende Ersatzbedarf von 3.000,-- Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen. Bezug Sträucher/Hecken: Die genehmigten Strauch- und Heckenrodungen werden mit den neu geplanten Strauch- und Heckenflächen abgegolten.

ERSATZPFLANZUNG und BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind gemäß Vorlagen in Verbindung mit den Auflagen umzusetzen (Vorlagen: 29/37 Freiflächenplan, 29/47 Plan Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen, 29/48 Plan mit weiteren Ersatzhecken, 29/16 Erläuterung der Freiflächenplanung, 29/12 Prinzipschnitt Substrataufbauten).

BESONDERER BAUMSCHUTZ:

FACHPLANUNG UND FACHBAULEITUNG BAUMSCHUTZ:

Alle weiteren Planungen und Ausführungen im geschützten Baumumfeld (u.a. Bäume/Hecken Nrn. 3, 5-9, 11, 15, 17, 18) sind - unter Baumschutzgesichtspunkten

- durchgängig (alle betreffenden Gewerke) durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, schriftlich freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Sie sind am Baumschutz auszurichten. Erforderliche Planungsanpassungen zum Baumschutz sind nach Maßgabe des Baumgutachters zu erarbeiten und umzusetzen.

Es ist eine fortlaufende Fachbauleitung Baumschutz durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen zu beauftragen und dem Bezirksamt im Vorfeld zu benennen.

Die baumgutachterlich freigegebenen Ausführungsarbeiten im Baumumfeld sind durch den ö.b.v. Baumsachverständigen in allen betreffenden Gewerken nach dessen Maßgabe durchgehend zu begleiten.

Der ö.b.v. Baumsachverständige hat im Zuge der Arbeiten nach eigener Maßgabe, mindestens monatlich (Begehungsprotokoll, Baumschutznachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen.

BAUSTELLENEINRICHTUNG ZUM BAUMSCHUTZ:

Die Baustelleneinrichtungsplanung zum Baumschutz ist im Vorfeld vom bauseitigen ö.b.v. Baumsachverständigen zu entwickeln, schriftlich freizugeben, vor Beginn aller Arbeiten nach Maßgaben und in Begleitung des ö.b.v. Baumsachverständigen umzusetzen und dauerhaft vorzuhalten.

Abwasser

5. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-3817454 Mischwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: SAN_4_GR_LP_ - vom 29.05.2019 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan	10/1 mit den Festsetzungen: W 4 g, Baulinien; max. Bautiefe 12 m; Garagen unter Erdgleiche; Baugrenzen Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek - Entwurf
Vorbescheid	Gz.: W/WBZ/10606/2015 vom 25.10.2016

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

57	Schreiben-Ausnahmegenehmigung Fällung, Ausästung
58	Vollmacht
66	Papenstraße Fällantrag
29 / 3	Flurkartenauszug + Eigentumsnachweis
29 / 4	Lageplan
29 / 9	Grundriss /1. Obergeschoss
29 / 10	Grundriss / 2. Obergeschoss
29 / 11	Schnitt A-A, B-B
29 / 12	Prinzipschnitt Innenhof
29 / 13	Ansicht Norden, Süden
29 / 14	Ansicht Osten, Westen
29 / 15	Baubeschreibung
29 / 16	Erläuterungsbericht zum Qualifizierten Freiflächenplan
29 / 17	Gutachterliche Stellungnahme Lüftung TG
29 / 37	Qualifizierter Freiflächenplan
29 / 38	Grundriss / Kellergeschoss / TG
29 / 39	Grundriss / Erdgeschoss
29 / 40	Provisorische Feuerwehraufstellflächen
29 / 41	Fällplan
29 / 43	Brandschutzkonzept Tiefgarage
29 / 44	Tiefgarage - Brandschutzplan
29 / 45	Schnitte - Brandschutzplan
29 / 46	Lageplan - Brandschutzplan
29 / 47	Lageplan Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen
29 / 48	Lageplan zum Fäll- u Kronenschnittantrag
29 / 49	Baumgutachten Fa. Wietzke
29 / 50	Berechnung / Ersatzbedarf
29 / 52	Lageplan - HSE

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

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

Begründung

Gemäß Vorbescheid W/WBZ/10606/2015 vom 25.10.2016.

- 6.2. für die Herstellung einer Tiefgarage, welche die Ausweisung für Garagen unter Erdgleiche um bis zu 30,0 m in westliche Richtung und um bis zu 3,0 m in südliche Richtung überschreitet. (§ 13 BPVO).

Begründung

Die planungsrechtlichen Befreiungen wurden im Vorbescheid (W/WBZ/10606/2015 vom 25.10.2016) bis zu einem Maß von 29,63 m in Richtung Westen (Ziffer 7.2. des Vorbescheides) und bis zu 7,69 m Richtung Süden (Ziffer 7.3. des Vorbescheides) erteilt. Durch Planungsanpassungen wurden die Befreiungen angepasst.

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

Begründung

Gemäß Vorbescheid W/WBZ/10606/2015 vom 25.10.2016.

Hinweis zu den erteilten planungsrechtlichen Befreiungen:

Die im Vorbescheid (W/WBZ/10606/2015) erteilten planungsrechtlichen Befreiungen wurden u.a. erteilt unter der Bedingung, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Diese Bedingung wird mit dem Baugenehmigungsbescheid aufgehoben, da mit dem Bauvorhaben insgesamt nur 21 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Befreiungen gelten weiterhin als erteilt – auch ohne eine Forderung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für den Verzicht auf das Erstellen von Brandwänden im Bereich der Abluftöffnungen. Die Wände der Abluftöffnungen werden aus nicht brennbaren Baustoffen in einem Abstand von 4,0 m bzw. 4,30 m, statt der nach § 28 Abs. 2 HBauO geforderten 5,0 m errichtet (§ 3 (1) GarVO in Verbindung mit § 28 HBauO)

Begründung

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da es sich hier um den Abstand zu den vertikalen Kellerluftschächten handelt. Der Abstand zu Rettungswegen ist ausreichend.

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 Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr (§ 5 HBauO) vorliegt oder der Nachweis über die Vereinigung der Grundstücke 2285 und 2172 erbracht wurde.
 - 8.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 2 HBauO) vorliegt oder der Nachweis über die Vereinigung der Grundstücke 2285 und 2172 erbracht wurde.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 9.1. Standsicherheit
 - 9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 9.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH