



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 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/16211/2015
Hamburg, den 6. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.12.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-201
5382 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Erweiterung einer Pflegeeinrichtung

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 Bebauungsplan Rahlstedt 27

mit den Festsetzungen: Altenheim Matha-Stiftung / GRZ 0,4 ; GFZ 0,6 ; TRH 8,00 m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

34 / 3 Flurkartenauszug / Buch
34 / 12 Lageplan
34 / 13 Schnittansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die geplanten Erweiterungsbauten mit einer Traufhöhe von 12,90m (Flachdach), einer GFZ von 0,82 und mit einer Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Baugrenze bebaubar?**
2. **Wird die für die Errichtung der geplanten Erweiterungsbauten notwendige Fällung eines Baumes genehmigt?**

Zu 1. Der Erweiterungsbau wird unter Bedingungen zugelassen. Die Überschreitung der GFZ wird bis zu 0,788 zugelassen. Die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2m wird zugelassen.

Zu 2. Die Fällgenehmigung wird unter Bedingungen in Aussicht gestellt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 8m, um 3,80m, auf 11,80m.

Bedingungen

Die Bebauung wird auf max. 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss begrenzt (die Staffel wird als Ersatz für ein mögliches Schrägdach gewertet). Das Staffelgeschoss ist zur Straße und beidseitig zu den Nachbarn hin abzustaffeln. Die Traufhöhe des letzten Vollgeschosses ist auf 8,65m zu begrenzen. Die Staffel ist farblich abgesetzt auszubilden.

- 3.2. für das Überschreiten der Baugrenze nach Westen um bis zu 2,00 m.
- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 um 0,188 auf 0,788

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 01 - naturschutzrechtliche Auflagen, Anforderungen und Hinweise
Anlage 02 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 01

Naturschutzrechtliche Auflagen, Anforderungen und Hinweise

Eine Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zur Fällung baubehindernder Gehölze gem. Vorlage 34/6 wird unter Auflagen zum Baumerhalt (vgl. Punkt 2) und Ersatzpflanzungen (vgl. Punkt 3 und 4) in Aussicht gestellt.

Für das weitere Genehmigungsverfahren werden folgende Leistungen erforderlich:

1. Baumbestandsplan

korrespondierend mit der Baumbewertung (vgl. Punkt 3. BUE-Modell.) Darstellung der zu fällenden und der zu erhaltenden Bäume mit Bezug auf die genehmigte Planung.

-Sämtliche Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen, Fällungen sind bei Erfordernis der Fällung im Einzelnen nachvollziehbar zu begründen. D.h. zu jedem zur Fällung beantragten Baum ist eine Begründung (z.B.: Baum steht direkt im Baukörper/ Wurzeln werden zu 50% durch Baugrube beschädigt... u.s.w.) zu nennen.

2. Baustelleneinrichtungsplan Baumschutz

Die prägenden und vitalen Bäume (die nicht von dem Bauvorhaben betroffen sind) sind vollständig zu erhalten. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist daran auszurichten. Dabei sind Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) zu erhaltender Bäume zu vermeiden.

Für zu erhaltende Bäume ist ein Baumschutzplan - unter Baumschutzgesichtspunkten - planerisch zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (ortsfeste Baumschutzzäune, Wurzelsuchgräben, Wurzelnvorhänge, Stammschutz, Stahlplatten u.a.). Die Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen während der Bauzeit als Fachbauleitung Baumschutz ist erforderlich (4-wöchiges Begehungsprotokoll während der Bauzeit, bzw. Anzeige der Ersatzpflanzung, danach 2x pro Jahr Begleitung/Kontrolle der Entwicklungspflege).

3. Bilanzierung:

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze in Anlehnung an das BUE-Modell "Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung).

Abschließende Bilanzierung der möglichen Nachpflanzungen aus dem Freiflächenplan und der erforderlichen Ausgleichszahlung. Eine Vorlage kann bei WBZ-42 Naturschutz angefordert werden.

4. Freiflächenplanung:

Zur Sicherstellung von Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächenplan, M 1:200, erstellt durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, mit dem Bauantrag einzureichen. Darstellung der geplanten Ersatzpflanzungen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Pflanzräume für Durchwurzeln sowie für die Kronenbildung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer großkroniger Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.

Ersatzbaumpflanzungen sind explizit zu kennzeichnen (zwecks Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung).

Ggf. gerodeten Hecken sind im Flächenanteil 1:1 zu ersetzen.

Anlage 02

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