



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/15582/2014
Hamburg, den 10. Juni 2016

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
14.11.2014

514-087
5379
in der Gemarkung: Farmsen

Neubau von 71 Wohnungen mit Tiefgarage (Haus F bis K)

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Verkehrs- und Wegerechtliche Entscheidungen:

- 1.1. Die Erlaubnis für die Herstellung von zwei befestigten Überfahrten gemäß § 18 HWG zum Grundstück.
- 1.2. Die Feuerwehrrüberfahrt zum Grundstück des Berufsförderungswerks zwischen den Häusern K und L ist nicht Gegenstand des Bauantragsverfahrens.
- 1.3. Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die für das Bauvorhaben notwendige öffentliche Erschließung für das gesamte Erschließungsgelände gesichert ist. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.
- 1.4. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung - Inanspruchnahme des öffentlichen Weges.
- 1.5. Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
- 1.6. Es ist eine Höhenanweisung beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen. Die Höhenanweisung wird erst nach Beendigung der Ausführungsplanung erstellt.
- 1.7. MR 21 weist erneut darauf hin, dass die in Aussicht genommene Grundstücksgrenze nicht der Erschließungsplanung entspricht. Die Erschließungsplanung ist maßgebend.
- 1.8. MR 21 weist ebenso erneut auf die fehlenden Überhänge der Stellplätze auf Privatgrund hin.

2. Naturschutzrechtliche Entscheidungen:

- 2.1. 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.
- 2.2. 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:
- 2.3. die beantragten Bäume Nrn. 143, 144 und 125 wegen unvermeidbarer Baubehinderung zu roden.

- 2.4. an den beantragten Bäumen (vgl. Vorlage 88/103) einen Kronenpflegeschnitt durchzuführen. Schnitt auf Zugast, Schnittführung auf Astring, maximale Schnittstärke vereinzelt bis 5 cm, Nachversorgung alter Wunden im Bedarfsfall, Schnitt-Glättung.
- 2.5. an den beantragten Bäumen (vgl. Vorlage 88/103) einen Kronenpflegeschnitt durchzuführen sowie, sofern baumpflegerisch erforderlich, nach Maßgabe des Baumgutachters einen Kronenausgleichsschnitt vorzunehmen. Schnitt auf Zugast, Schnittführung auf Astring, maximale Schnittstärke vereinzelt bis 5 cm, Nachversorgung alter Wunden im Bedarfsfall, Schnitt-Glättung.
- 2.6. Erforderliche zivilrechtliche Klärungen sind im Vorfeld zivilrechtlich zu klären und werden vorausgesetzt.
- 2.7. Die Durchführung der Schnittmaßnahmen ist sach- und fachgerecht durch eine Baumpflege-Fachfirma, in Begleitung des ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen. Die Bestimmungen der ZTV-Baumpflege sind strikt einzuhalten. Der natürliche Aufbau (Habitus) der Krone muss erhalten bleiben. Der Rückschnitt darf nur an geeigneten Seitenästen (Zugästen) durchgeführt werden, die Schnittstellen dürfen einen Durchmesser von maximal 5 cm haben.
- 2.8. Es wird genehmigt, die Arbeiten im Wurzelbereich der Bäume (vgl. Vorlage 89/83) unter strikter Einhaltung der Vorgaben des Baumgutachters (vgl. Vorlage 89/83) in Verbindung mit den Baumschutzaufgaben vorzunehmen. Alle Planungen und Ausführungsarbeiten im Wurzelbereich/Baumumfeld sind zudem in durchgängiger Begleitung des ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen.

Nebenbestimmung

BEDINGUNG - BÜRGSCHAFT

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Bürgschaft von 8.000,- Euro zur Absicherung der Auflagen hinsichtlich der Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen im Bezirksamt Wandsbek / Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird für jeden angewachsenen Baum anteilig mit 1.000,- Euro freigegeben. Der Anwuchs ist bauseitig fachlich qualifiziert durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, Baumsachverständiger, zu prüfen und schriftlich nachzuweisen. Sofern nicht alle Baumpflanzungen nachgewiesen werden können, wird der Restbetrag einbehalten und zur Finanzierung von Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege verwendet.

ARTENSCHUTZ (Bei Abriss und Fällung)

Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist vor Beginn der Fällungen bzw. der Abrissarbeiten 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. Horstbäume, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch

alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen o.ä.).

Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist daher im Vorfeld aller Arbeiten zu überprüfen. Der Nachweis ist durch einen qualifizierten Landschaftsökologen / Tierökologen im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (maximal 10 Tage vor Beginn der Arbeiten) zu erbringen. Gegebenenfalls sind Auflagen zum Artenschutz festzusetzen (Schaffung von Ersatzquartieren / Nistkästen; Verschiebung des Rodungszeitpunktes o.ä.). 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.

BESONDERER BAUMSCHUTZ

Die besonderen Anforderungen zum Baumschutz, insbesondere zum Erhalt der Bäume / hinsichtlich der Arbeiten im Baumumfeld, sind gemäß Baumgutachten und Anlage über die Naturschutzrechtlichen Anforderungen strikt umzusetzen. Alle weiteren Planungs- und Ausführungsarbeiten im Baumumfeld sind - unter durchgängiger Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen - am Baumschutz auszurichten.

ERSATZPFLANZUNG und BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind gemäß den naturschutzrechtlichen Auflagen umzusetzen.

3. Sielanschlussrechtliche Entscheidungen

- 3.1. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 08.12.2015 wird genehmigt:
Grundstück: August-Krogmann-Str. 52, 22159 Hamburg, Gemarkung:
Farmen, Flurstück: 5379

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-91092873	Schmutzwasser	150 Erstm.Inbetriebnahme	Entfällt HH

- 3.2. Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

4. Entscheidungen zur Einleitung von Wasser

- 4.1. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)

5. Entscheidung zur Benutzung von Grundwasser

- 5.1. Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Abs. 1 Nummer 4 und Absatz 2 Nummer 1 sowie § 10, § 13 sowie § 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, 2009 Seite 2585 ff) in der derzeit geltenden Fassung.

- 5.2. Wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 841.52-514/060
- 5.3. Der Firma FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH, Caffamacherreihe 7 in 20355 Hamburg wird erlaubt, auf dem Grundstück August-Krogmann-Straße 52, Flurstücke 5328, 5312, 5313, 5326, 5381, 5388 der Gemarkung Farmsen (Neubau einer Wohnanlage und Seniorentreff sowie Tiefgaragen),
- 5.4. das auf den begrünten Dachflächen der Wohngebäude D - K sowie auf den begrünten Dachflächen der Tiefgarage D - H (A=4772 m²) anfallende Niederschlagswasser über eine Rigole (Kunststoffblöcke von 95 % Speicherkapazität) von 3,2 m Breite, 1,3 m Höhe (UK Sohle bei ca. + 21,1 m NN) und 16,8 m Länge zu versickern,
- 5.5. das auf den Tiefgaragenrampen (5 x A=118 m²) anfallende Niederschlagswasser über 5 Sickermulden von je 24 m² Fläche und ca. 0,15 m Tiefe zu versickern.
- 5.6. Die Erlaubnis ist widerruflich und ersetzt nicht Genehmigungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Farmsen
mit den Festsetzungen: Flächen mit besonderer Nutzung:
Versorgungsheim Farmsen
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

88 / 7	Abstandsflächenplan
88 / 9	Grundriss / Erdgeschoss
88 / 10	Grundriss / 1. Obergeschoss
88 / 11	Grundriss / 2. Obergeschoss
88 / 12	Grundriss / 3. Obergeschoss
88 / 13	Grundriss / Staffelgeschoss
88 / 15	Dachaufsicht
88 / 27	Müllmengenberechnung Haus F-G
88 / 28	Müllmengenberechnung Haus H-K
88 / 31	Projektbeschreibung
88 / 32	technische Baubeschreibung
88 / 33	Fällplan
88 / 34	Gutachten zur Baumwertberechnung
88 / 35	Brandschutzkonzept
88 / 36	Lageplan
88 / 37	Grundriss / Kellergeschoss, Tiefgarage
88 / 38	Grundriss / Erdgeschoss
88 / 39	Grundriss / Obergeschoss
88 / 40	Grundriss / 4. Obergeschoss
88 / 69	Grundriss UG Grundleitungen Haus E -N
88 / 70	Grundriss UG Grundleitungen Haus H - K
88 / 78	Grundriss KG + TG Haus F-K
88 / 80	Nachweis / Fahrradplätze
88 / 82	Baustelleneinrichtungsplan
88 / 99	Musterschnitt Aufbau TG

88 / 100	Schnitte Haus F-K
88 / 101	Ansichten Haus F-G
88 / 102	Ansichten Haus H-K
88 / 103	Ergänzung Gutachten Baumbestandserhaltung
88 / 105	Freiflächenplan
88 / 106	Baumbestandsgutachten

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 29.02.2016 benannten Vorlagen

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 6.1. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoß (Haus F).
 - 6.2. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoß (Haus G).
 - 6.3. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoß (Haus H).
 - 6.4. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoß (Haus J).
 - 6.5. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschoß (Haus K).

Begründung zu 6.1. – 6.5.

Die erforderliche Anzahl an Barriere freien Wohnungen wird insgesamt je Haus hergestellt.

- 6.6. für das Nicht Herstellen der Brandwand nach §28 (2) Nr.2 HBauO zwischen Haus F und G.

Begründung

In ausgedehnten Gebäuden von mehr als 40m muss eine innere Brandwand vorhanden sein (§28). Da die Überschreitung gering ist und eine Trennwand in F60 in der Mitte des Gebäudes hergestellt wird, ist die Abweichung vertretbar.

- 6.7. das nicht Herstellen von getrennten Zu- und Abfahrten (§4(4)GarVO).

Begründung

Durch die Regelung des Fahrrechts mit einer Ampelanlage und aufgrund der Lage der einspurigen Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt in einer Sackgasse ist mit wenig Störungen durch Begegnungsverkehr zu rechnen.

Bedingung

Durch eine Ampelanlage muss sichergestellt werden, dass der einfahrende Verkehr Vorrang hat.

Aufschiebende Bedingung

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr über die Flurstücke 5380 und 5327 (§ 5 HBauO) vorliegt.
 - 7.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO mit folgendem Inhalt über die vorzunehmende Anpflanzung, auf dem Flurstück 5379 in der Gemarkung Farmsen, vorliegt:
 - 7.2.1. Pflanzung von 6 Stück mittel- bzw. großkronigen Bäumen im Abschnitt Baufeld 03, Haus F-K, Flurstück 5379. Pflanzung der Bäume auf den vorgegebenen Standorten, in Arten und Pflanzqualität gemäß Vorlage 88/105 (Freiflächenplan) der Baugenehmigung W/WBZ/15582/2014.
 - 7.2.2. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
 - 7.2.3. Die Pflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung, spätestens bis zum 30.04.2021 vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
 - 7.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO mit folgendem Inhalt über die vorzunehmende Anpflanzung, auf dem Flurstück 5380 in der Gemarkung Farmsen, vorliegt:
 - 7.3.1. Pflanzung von 2 Stück mittel- bzw. großkronigen Baum im Abschnitt Planstraße B.
 - 7.3.2. Pflanzung der Bäume auf den vorgegebenen Standorten, in Baumart und Pflanzqualität gemäß Vorlage 88/97 (Lageplan / Freiflächenplan) der Baugenehmigung W/WBZ/15582/2014. Baumart: 2 Stück Quercus palustris, Standort: Grünfläche südlich des Wendehammers von Planstraße B.
 - 7.3.3. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
 - 7.3.4. Die Pflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung, spätestens bis zum 30.04.2021 vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

- 7.4. Bildung einer Baulast nach §79 HBauO zur Sicherung der Grundstücksentwässerungsanlage auf dem Flurstück 5380.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

8.1. Standsicherheit

8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Anlage zum Bescheid
###

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse