



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/11717/2017
Hamburg, den 16. Februar 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
07.09.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

521-023
1940 in der Gemarkung: Lemsahl-Mellingstedt

Neubau einer Kindertageseinrichtung für ca. 90 Kinder im Krippen- und Elementarbereich mit Kinderbistro im Redderberg

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.



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
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:

Wegerecht

1. Überfahrt (§18 HWG)
2. Sondernutzungserlaubnis (§19 Abs. 1 HWG)

Nebenbestimmung

Die Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird auf 3,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.

Die Genehmigung der Überfahrt und Sondernutzungserlaubnis (Baustellenzufahrt) steht unter der Bedingung, **dass vor Baubeginnanzeige die Zahlung einer Vorkasse in der geschätzten Höhe von 7.000,-€ erfolgt ist.**

Die Höhe dieser Vorauszahlung ergibt sich zum einen aus den voraussichtlichen Wegebaukosten der Überfahrt, sowie der Sondernutzungskosten, die im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis entstehen. Bankverbindung und Referenznummer sind 4 Wochen vor Baubeginn bei der in den wegerechtlichen Auflagen genannten Dienststelle zu erfragen. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bauleistungen aus der Herstellung Überfahrt sowie der Sondernutzung nach Effektivkosten incl. Auftragsgemeinkosten mit dem Antragsteller abgerechnet. Dabei werden Überzahlungen erstattet. Übersteigen die Effektivkosten die geleisteten Vorauszahlungen, werden Nachzahlungen vom Antragsteller gefordert.

Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Die Erlaubnis ist ab dem Beginn der Nutzung der öffentlichen Wegefläche für die Dauer von 12 Monate befristet.

Naturschutz

3. Ausnahmegenehmigung:

Nach § 3 Absatz 2 sowie § 2 Absatz 1 der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 in der geltenden Fassung wird, unbeschadet der Rechte Dritter, die Ausnahmegenehmigung erteilt, vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, gültig bis zum 28.02.2019

4. die beantragte baubehindernde Silber-Weide Nr. 1 und den Weißdorn Nr. 19 mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 und 23 cm gem. baumgutachterliche Bestandsaufnahme v. 15.01.2016 und Baumbestandsplan (vgl. Anlage 5/19 u. 5/17), zu fällen.

Hinweis:

5. Für die beantragten erschließungsbehindernden Hainbuchen Nr. 4 und 5, gem. baumgutachterliche Bestandsaufnahmen v. 15.01.2016 und Baumbestandsplan (vgl. Anlage 5/19 u. 5/17) besteht bereits eine Ausnahmegenehmigung gem. Bescheid GZ.: W/WBZ/09415/2017.

Nebenbestimmung

ARTENSCHUTZ

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren ist im Vorfeld nachzuweisen. Der Nachweis liegt in gem. faunistische Potentialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung vom 26.07.2017 (vgl. Anlage 5/18) vor. Die Verbotstatbestände nach §44(1) BNatSchG werden nicht berührt.

Aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (vgl. Anlage 5/18) sind an den verbleibenden Bäumen mindestens 3 Quartiere für die Höhlen- und Nischenbrüter mit Vogelnistkästen -unmittelbar nach den Baumfällungen- zu installieren.

Die konkreten Arten sind mit einem Biologen (Fachgutachter) abzustimmen und nachzuweisen. Ggf. sind weitere Nisthilfen (artenspezifisch) erforderlich.

ERSATZPFLANZUNG

Als Ersatz ist ein großkroniger Baum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Zudem besteht die Pflicht zur Ersatzpflanzung eines kleinkronigen Baumes an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 16 cm (§ 36 HmbVwVfG) gem. Bescheid GZ.: W/WBZ/09415/2017.

Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen (§ 36 HmbVwVfG). Ersatzpflanzungen sind entsprechend der anliegenden Gehölzliste vorzunehmen. Keine Verwendung von kugel- oder säulenförmigen Ziersorten. (§ 36 HmbVwVfG). Neu gepflanzte Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform (vollständige Kronenentwicklung) zu erhalten (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ersatzpflanzung ist in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 15. April).

Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der Dienststelle WBZ Naturschutz (siehe Anlage Seite 17) innerhalb einer Woche zwecks Überprüfung schriftlich anzuzeigen (§ 36 HmbVwVfG). Nutzen Sie hierfür den anliegenden Vordruck "Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen".

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Lemsahl-Mellingstedt mit den Festsetzungen: Grünflächen und Landwirtschaftlichen Flächen, Außengebiet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen	Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

5 / 1	Flurkartenauszug
5 / 2	Flurkartenauszug / Lageplan M 1:1000
5 / 3	Lageplan M 1:500
5 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
5 / 5	Grundriss / Obergeschoss
5 / 6	Schnitte A-A, B-B
5 / 7	Ansicht Nordwest
5 / 8	Ansicht Südost
5 / 9	Ansicht Nordost
5 / 10	Ansicht Südwest
5 / 11	Baubeschreibung
5 / 12	Betriebsbeschreibung
5 / 13	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
5 / 14	Grundriss / Obergeschoss Brandschutz
5 / 15	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Textteil
5 / 16	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Plan Nr. 1/ Baumbestandsplan
5 / 17	Landschaftsplanerischer Plan Nr. 2/ Baumbestandsplan/ Neupflanzung
5 / 18	Faunistische Potentialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
5 / 19	Baumgutachterliche Bestandsaufnahme
5 / 26	Brandschutznachweis
5 / 27	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
5 / 28	Grundriss / Obergeschoss - Brandschutz
5 / 33	Lageplan inkl. Baustelleneinrichtung

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 Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 6.1. für den Verzicht auf die Ausführung von notwendigen Fluren in der Nutzungseinheit im Erdgeschoss größer als 200 m² gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 HBauO

Begründung

Gegen die Zulassung der Abweichung bestehen aus folgenden Gründen keine Bedenken wegen Brandschutz:

Die Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist in 4 Teilnutzungseinheiten kleiner 200 m² mit eigenen ersten Rettungswegen unterteilt.

Der zweite bauliche Rettungsweg führt jeweils über den Nachbarbereich (gleicher Nutzer - KITA)

Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit die Räume über das Fenster zu verlassen.

Die Kita ist mit einer flächendeckenden akustischen Alarmierungsanlage mit netzstrombetriebenen Rauchmeldern gemäß Angaben des Sachverständigen für Brandschutz (Vorlage 5/26) auszustatten.

7. Folgende Abweichung von § 69 HBauO wird nicht erteilt:

- 7.1. Für den Verzicht auf die Herstellung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr bei einer Entfernung zur Rückseite des Gebäudes von 61,01 m statt zulässigen 50 m gem. § 5 Abs. 4 HBauO

Begründung

Beim aufgeführten bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestand handelt es sich nicht um eine Abweichung.

Aus Gründen des Feuerwehreinsatzes ist eine Bewegungsfläche direkt am Gebäude nicht erforderlich. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit einer gradlinigen Zuwegung, daher bestehen keine Bedenken.

Auflösende Bedingung

8. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 8.1. die Fläche für den notwendigen Ausbau der öffentlichen Erschließungsfläche (Wendeanlage gemäß ReStra) nicht, von jeglicher Bebauung, freigehalten wird. Die Fläche ist bei Umsetzung der Planung auf Anforderung des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes an die FHH abzutreten.
- 8.2. der notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche nicht erfolgt ist. **Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach §13 Abs. 5 HWG zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen.** Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. 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.

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

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH