



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/05878/2020
Hamburg, den 18. März 2021

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
W/WBZ/09099/2017 - Vorbescheid vom 27.03.2018
28.04.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

515-087
6390, 3199 in der Gemarkung: Bramfeld

Neubau von 8 Stadthäusern und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen [8 WE]

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:

Naturschutzrechtliche Belange - hier : Baumschutz

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
2. die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14 zu roden (vgl. Anlage 2/61 Gutachten- Baumschutzkonzept und Anlage 2/58 Lageplan Fällung).
3. an der Winterlinde Nr.1 (Flurstück 9455) einen Lichtraumprofilschnitt vorzunehmen. Zur Wiederherstellung des Lichtraumprofils sind die unteren Äste fachgerecht über Straßen bis zu einer Höhe von max. 4,50m und über Fußwegen bis zu einer Höhe von max. 2,50m zu entfernen.
Die Durchführung der Schnittmaßnahmen ist durch eine Baumpflege-Fachfirma unter Einhaltung der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) mit Erhalt der natürlichen Wuchsform der Gehölze vorzunehmen.
4. die Arbeiten (vgl. Baumgutachten Seite 11 Nr. 6.1) im geschützten Kronen- bzw. Wurzelbereich unter Einhaltung der Auflagen zum Baumschutz und in Begleitung eines ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen.
5. 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

ERSATZPFLANZUNGEN / BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (u.a. Freiflächenplan, Nr. 2/59).

Insbesondere:

Baumpflanzungen: Pflanzung von 7 mittel- bzw. großkronigen Bäumen gemäß Freiflächenplan, Nr. 2/59) Davon werden 5 Bäume auf Flurstück 9455 umgesetzt. Pflanzung in Mindestqualität 3 x v STU 18/20 cm , Verwendung von standortgerechten heimischen Arten.

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

Ausführung der Heckenpflanzungen (gemäß Freiflächenplan, Nr. 2/59)., Verwendung von standortgerechten heimischen Arten (hier: Hainbuche). 3,5 Stück Pflanzen pro laufenden Meter), Mindestqualität 3xv m.B. 125-150 cm, Vorhaltung eines Vegetationsstreifen mit Mindestbreite 1 m.

Ausführung der sonstigen Begrünungsmaßnahmen gemäß Anlagen.

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

Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April). Die 5 Bäume auf Flurstück 9455 sind spätestens bis zum 30.04.2022 zu pflanzen. 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 30.04.2023.

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.

Ersatzzahlung:

Es ist ferner ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 4.000,-- Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von 11 Stück Ersatzbäumen bzw. von 11.000,-- Euro Ersatzgeld. Es sieben Ersatzbbäume vor Ort festgesetzt (5 Bäume davon auf Flurstück 9455) , in entsprechender Abgeltung von rechnerischen Ersatzbaum/bäumen. Der verbleibende Ersatzbedarf von 4.000,-- Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen.

Die Ausgleichsbilanzierung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung „BUE-Modell“ aus den Arbeitshinweisen der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bramfeld 20
mit den Festsetzungen: WA III g; Baugrenztiefe 15,0 bzw. 20,0 m;
GRZ 0,4; GFZ 1,0; mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Vorbescheid Gz.: W/WBZ/09099/2017 vom 27.03.2018

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4	Fällantrag
21	Fällantrag
45	Eigentümergevollmacht
2 / 12	Grundriss / 1. Obergeschoss
2 / 13	Grundriss / Staffelgeschoss
2 / 15	Ansichten Nord + Ost
2 / 16	Ansichten Süd + West

2 / 17	Dachaufsicht
2 / 22	Brandschutznachweis
2 / 23	Lageplan - Brandschutznachweis
2 / 24	Grundriss / Kellergeschoss - Brandschutznachweis
2 / 25	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutznachweis
2 / 26	Grundriss / 1. Obergeschoss - Brandschutznachweis
2 / 27	Grundriss / 2. Obergeschoss - Brandschutznachweis
2 / 28	Schnitt - Brandschutznachweis
2 / 31	Garagengutachten 1. Ergänzung
2 / 33	Gutachten Prognose der Benzol-Immissionen TG
2 / 34	Lageplan Baumschutz
2 / 35	Lageplan Kartierung und Fällung Baumschutz
2 / 36	Baustelleneinrichtungsplan Baumschutz
2 / 37	Lageplan Kartierung und Fällung Baumschutz
2 / 38	Lageplan Baumschutz
2 / 39	Baustelleneinrichtungsplan Baumschutz
2 / 40	Gehölzliste Baumschutz
2 / 41	Erfassungsbogen Ersatzbedarf Baumschutz
2 / 42	Lageplan
2 / 51	Grundriss UG 1
2 / 52	Grundriss UG 2
2 / 53	Grundriss EG
2 / 54	Schnitt 1-1

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 die Errichtung von acht dreigeschossigen Stadthäusern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (B-Plan Bramfeld 20)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wurde mit dem Vorbescheid vom 27.03.2018 erteilt und wird hier nachrichtlich übernommen.

- 6.2. für die Überschreitung der zulässigen Geschossenflächenzahl von 1,0 um 0,14 auf 1,14

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wurde mit dem Vorbescheid vom 27.03.2018 erteilt und wird hier nachrichtlich übernommen.

Aufschiebende Bedingung

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

Naturschutzrechtliche Belange - hier: Artenschutz

- 7.1. Bei der geplanten Fällung von Bäumen sowie dem Abriss der Garagenanlage ist der gesetzliche Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten.

Die Baumfällungen und der Abriss der Bestandsgebäude (Garagen) sind zwischen dem 01.10. und 28.02 durchzuführen um die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Bäume die gefällt werden müssen und mehr als 40 cm Brusthöhendurchmesser besitzen sind unmittelbar vor Fällung durch eine fachlich qualifizierte Biologin auf den Besatz von Fledermäusen und Vögeln sowie Eichhörnchen zu prüfen, ggfs. mittels endoskopischer Untersuchung. Ein Besatz muss auszuschließen sein. Sofern eine nichtbesetzte Höhle gefunden wird, ist diese zu verschließen. Pro Höhlung müssen drei Fledermausspaltkästen und drei Höhlenbrüterkästen als Ausgleich für potenziell verloren gegangene Sommerquartiere und Nisthöhlen an im Umfeld stehende Bäume durch einen Fachmann angebracht werden. Die Anbringung hat vor Einsetzen der nächsten Brutperiode zu geschehen. Eine Pflege muss gewährleistet sein. Ein Nachweis über die getroffenen Maßnahmen ist der BUE/N33 abschließend zur Prüfung vorzulegen.

Vor dem Abriss der Garagen müssen diese ebenfalls von einem Experten auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten von diesen Arten zu vermeiden (§44 Abs. 1 BNatSchG). Sollten Fledermäuse oder Vögel durch den Gutachter festgestellt werden, auch Nutzungshinweise (z.B. Sommerquartier von Fledermäusen oder Nester), ist das weitere Vorgehen mit der BUE, Abteilung Naturschutz abzustimmen. Gegebenenfalls müssen weitere bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Naturschutzrechtliche Belange - hier: Baumschutz

- 7.2. Vor der Fällungen /Abrissarbeiten/ Bauarbeiten ist eine Fachbauleitung Baumschutz (ö.b.v. Baumsachverständiger) zu beauftragen, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen- während der gesamten Bauzeit- veranlasst und wöchentlich überwacht (z.B. Aufstellung von festen Baumschutzzäunen gemäß Baustelleneinrichtungsplan). Die Beauftragung der Fachbauleitung Baumschutz für die gesamte Bauzeit ist dem Bezirksamt im Vorfeld nachzuweisen.
- 7.3. Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutzgesichtspunkten - durchgängig durch den ö.b.v. Baumsachverständigen im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Dies gilt für die Ver- und Entsigelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld. Der Baumsachverständige kontrolliert die Baustelle eigenverantwortlich, mindestens 1x pro Woche (auch ohne Vorankündigung) und hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen und eigenständig dem Bezirksamt zu übermitteln. Eine Kopie dieses Bescheides ist der Fachbauleitung Baumschutz zu übermitteln.
- 7.4. Die Vorgaben zum Baumschutz für die weitere Planung und Ausführung sind gemäß Baumgutachten inkl. Baumschutzplan/Baustelleneinrichtungsplan und Anlage Freianlagenplan strikt einzuhalten. Dies gilt v.a. für Punkte Abs. 4 Abs.4.6, Abs.6.1 des Baumgutachtens hinsichtlich des prägenden Linde Nr.1.
- 7.5. Baumschutzzaun: Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (inkl. Abriss!) ist der Gehölzbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf

Baustellen). Ortsfest bedeutet unverrückbar, z.B. mittels fest im Boden verankerten Holzpfeilen und Querlattungen.
Die Aufstellung des Baumschutzzaunes ist der zuständigen Stelle anzuzeigen.

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
Hinweis: Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorschriftenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hinweis: Hierfür sind die erforderlichen Bauvorschriften gemäß § 16 der Bauvorschriftenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hinweis: Hierfür sind die erforderlichen Bauvorschriften gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorschriftenverordnung 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 - Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

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