



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ2/00890/2022
Hamburg, den 2. April 2024

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.12.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

514-025
3170, 5645, 5646 in der Gemarkung: Farmsen

Abbruch des alten Vereinshauses und eines Umkleidegebäudes, Errichtung eines 2-geschossigen Sportzentrums mit unterschiedlicher Nutzung, Errichtung von Stellplätzen

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. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer 7,00 m breiten Überfahrt zur geplanten Stellplatzanlage und einer 5,0 m breiten Überfahrt für die Feuerwehr. Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen und ist im Rahmen der späteren öffentlichen Erschließungsmaßnahme herzustellen.

Nebenbestimmung

Unter dem Vorbehalt, dass vom Antragsteller die Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes (Fa-Be 39) und der daraus hervorgehenden Erschließung, über eine künftige öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage, nachweislich mitgetragen werden kann, könnte die erforderliche Erschließung nach baulicher Umsetzung hergestellt bzw. gesichert werden.

Für die ausstehende öffentliche Erschließungsmaßnahme ist vom dortigen Vorhabenträger ein ÖRV mit MR 2 abzuschließen, um die dortige Maßnahme planungsrechtl. öffentl. erschließen zu können.
In diesem Zusammenhang steht auch die noch ausstehende Höhenanweisung, die für die zukünftigen Anschlusshöhen erst geliefert werden kann, wenn die Ausführungsplanung für die Erschließungsstraße entschieden bzw. abgestimmt wurde.

Der als Straßenerweiterungsfläche ausgewiesene Teil des Flurstückes 3170 wird entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanentwurfs Farmsen-Berne 39 als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Anforderung des Vorhabenträgers abzutreten.

2. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

3. Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Verordnung zur Neuregelung des Hamburgischen Baumschutzrechts in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 28. Februar 2023 in der geltenden Fassung.

Es wird Ihnen unbeschadet der Rechte Dritter genehmigt

in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar

-die beantragten baubehindernden Bäume Nrn.1-35 zu roden (vgl. Anlagen 70/86, 70/40).

Baumerhalt:

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

- gemäß Anlage -NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE-

Ersatzpflanzung:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (Anlagen Nrn.: 70/38, 70/87).

Als Ersatz für die gefälltten Bäume sind heimische Laubsträucher, in Form einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke zu pflanzen. Verwendung heimischer, standortgerechter Laubsträucher Ihrer Wahl, Pflanzhöhe mind. 100 - 125 cm, 2xmal verpflanzt mit Ballen. Bei Anlegung einer Schnitthecke sind mind. 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu setzen. Verwendung von standortgerechten heimischen Arten. Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung der Landschaftsarchitektin/ des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen (bis zum folgenden 30. April). 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 30.04.2026.

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 Rechtnachfolger.

Ersatzzahlung:

Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 65.580,-- Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung ergibt sich für die Bäume Nrn. 1-35 ein rechnerischer Ersatzbedarf von 82.860,-- Euro Ersatzgeld bzw. 35 großkronigen und 32 klein- mittelkronigen (rechnerischen) Ersatzbäumen. Es werden 240 Meter Hecke vor Ort festgesetzt. Der verbleibende Ersatzbedarf von 65.580,-- Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen.

Die Ausgleichsbilanzierung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung (§8 BaumschutzVO).

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-91344291 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: ETRS89-ZTM vom 22.05.2023 erteilt.

5. Wasserrechtliche Genehmigung (siehe Anlage 70/0121)

6. Wasserrechtliche Erlaubnis (siehe Anlage 70/0122)

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Farmsen

mit den Festsetzungen: Sportplatz (gem. BPD 7/2016 sind Vorbehaltsflächen für besondere Zwecke in Baustufenplänen unwirksam)

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

70 / 2 a	44.4_BSN_Grundriss 1. Obergeschoss
70 / 3 a	44.3_BSN_Grundriss Erdgeschoss
70 / 9 a	44.1_BSN_Brandschutznachweis
70 / 11 a	11_Flurkarte 2022
70 / 15 a	15_Baubeschreibung
70 / 21 a	21_BP-L02-A
70 / 39 a	43.1_Sportplatz_Baumbestandsaufnahme
70 / 40 a	41.2_Baumfällliste
70 / 41 a	42.1_B-Plangebiet_Baumbestandsaufnahme
70 / 42 a	42.1_B-Plangebiet_Baumbestandsliste
70 / 49 a	28_BP-S01-C_Schnitt_230327
70 / 50 a	29_BP-S02-C_Schnitt_230327
70 / 82 a	Anlagen Sielanschlussgenehmigung
70 / 84 a	38.1.1_Entwässerungsplan_230619
70 / 85 a	38.1.2_Hydr-Bemessung_30j_230615
70 / 86 a	40_LP_02_F-A_Lageplan_Baumbestandsplan_230602
70 / 87 a	41.1_Antrag Baumfällung_230621
70 / 89 a	20_LP-01_F_D-Lageplan
70 / 92 a	30_BP-A01-F
70 / 93 a	32_BP-A03-F
70 / 97 a	44.2_BSN_Lageplan_240108

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für den Verzicht auf den unabhängigen Rettungsweg der TNE 2 (§ 31 (1) HBauO)

Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 69 Absatz 1 HBauO unter nachstehenden Bedingungen erteilt.

Bedingung

- Es darf nur ein Nutzer über beide Teil-Nutzungseinheiten verfügen
- Der zweite Rettungsweg muss hindernisfrei und ohne die Hilfe von Hilfsmitteln (Schlüsselkasten o.ä.) für die angeschlossenen Teilnutzungseinheiten zu nutzen sein

- 7.2. für den Verzicht auf den unabhängige Rettungsweg der TNE 4 (§ 31 (1) HBauO)

Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 69 Absatz 1 HBauO unter nachstehenden Bedingungen erteilt.

Bedingung

- Es darf nur ein Nutzer über beide Teil-Nutzungseinheiten verfügen
- Der zweite Rettungsweg muss hindernisfrei und ohne die Hilfe von Hilfsmitteln (Schlüsselkasten o.ä.) für die angeschlossenen Teilnutzungseinheiten zu nutzen sein

- 7.3. für die Überschreitung der Teilnutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen TNE 1 auf ca. 209m² und TNE 4 auf ca. 257m². (§ 34 (1) HBauO)

Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 69 Absatz 1 HBauO erteilt.

- 7.4. für die Überschreitung der Länge eines Brandabschnittes von 40m um 4,7m auf 44,7m. (§ 28 (2) HBauO)

Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 69 Absatz 1 HBauO erteilt.

- 7.5. für die Errichtung einer Öffnung (mit Feuerschutzvorhang) in der feuerhemmenden Trennwand im Bereich des Kiosks im Erdgeschoss (§ 27 (3) HBauO)

Begründung

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Befreiung nach § 69 Absatz 1 HBauO unter nachstehenden Bedingungen erteilt.

Bedingung

- Für den feuerhemmenden, selbstschließenden und rauchdichten Brandschutzvorhang, vorliegend im Brandschutznachweise in der Qualität EI30Sm benannt, ist vom Bauherrn/Antragsteller noch eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung gem. §19a HBauO (frühere Zustimmung im Einzelfall) gesondert beim Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH 3) zu beantragen
- Es ist organisatorisch oder technisch sicherzustellen, dass der Brandschutzvorhang außerhalb der Öffnungszeiten des Kiosks geschlossen ist.
- Der Schließbereich des Vorhangs ist dauerhaft frei von Hindernissen zu halten

Ausübung des Ermessens

8. Zulässigkeitsprüfung gem. §34 BauGB

Begründung

Die Festsetzung „Sportplatz“ ist gemäß BPD 7/2016 als Vorbehaltsflächen für besondere Zwecke in Baustufenplänen unwirksam. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich daher nach §34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich gemäß §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aufschiebende Bedingung

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

- 9.1. **FACHBAULEITUNG BAUMSCHUTZ:**
Vor Beginn der Fällungen /Abrissarbeiten/ Bauarbeiten ist eine Fachbauleitung Baumschutz (ö.b.v. Baumsachverständige/r) 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, Schutz gegen Schäden durch Grundwasserabsenkung). Die Beauftragung der Fachbauleitung Baumschutz für die gesamte Bauzeit ist dem Fachamt Naturschutz des Bezirksamtes nachzuweisen.

Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind – unter Baumschutz Gesichtspunkten - durchgängig durch die/den ö.b.v. Baumsachverständige/n im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Dies gilt für die Ver- und Entsiegelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld.

Die Fachbauleitung Baumschutz kontrolliert die Baustelle eigenverantwortlich, mindestens alle 14 Tage (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 Fachamt Naturschutz des Bezirksamtes zu übermitteln.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

10.1. Standsicherheit

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

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse