



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

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

GZ.: W/WBZ/00371/2015
Hamburg, den 1. Juli 2015

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
13.01.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

526-066
02374 in der Gemarkung: Oldenfelde

Neubau Sozialstation und Wohnhaus für 10 Demenzkranke (Wohngemeinschaft)

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. Sielanschlussgenehmigung nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung
2. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Baustellenzufahrt.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung der Überfahrt und der Sondernutzungserlaubnis (Baustellenzufahrt) steht unter der Bedingung, dass vor Baubeginn die Zahlung einer Vorkasse in der geschätzten Höhe von 13.000,- € 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 der Überfahrt und 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.

3. Genehmigung nach § 8 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals

Begründung

Der Neubau soll in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes Greifenberger Straße 56 entstehen. Die Kirche mit Turm, Vorplatz und überdachter Eingangssituation ist gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142) ein geschütztes Denkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Benehmen gemäß § 24 DSchG und Art. 9 Abs. 3 des Vertrags zwischen der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche mit der Freien und Hansestadt Hamburg vom 29.11.2005 wurde zwischen dem Dezernat Bauwesen des Landeskirchenamtes der Ev.-Luth. Kirche in Norddeutschland und dem Denkmalschutzamt hergestellt

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung mit den unten ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Nebenbestimmung

Der Umgang mit den Bestandsmaterialien des Vorplatzes mit überdachter Eingangssituation sowie die Materialien des Neubaus sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

4. 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. Oktober bis 28. Februar sowie unter Bedingungen in der Zeit vom 01.03.2015 bis zum 30.09.2015:

an der beantragten Buche auf dem Schulgelände STD ca. 45 cm die beantragten Arbeiten (Kroneneinkürzung der gesamten Baumkrone nach ZTV-Baumpflege Punkt 3.1.9.3, Ausgabe 2006 und Kronenpflegeschnitt bis in den Grobastbereich, Totholzentrfernung ZTV-Baumpflege Punkt 3.1.5 und 3.1.6, Ausgabe 2006. (Schnitt auf Zugast, Schnitfführung auf Astring, maximale Schnittstärke vereinzelt bis 5 cm, Nachversorgung alter Wunden im Bedarfsfall, Schnitt-Glättung)) im geschützten Kronenbereich bzw. Wurzelsondierung, Wurzelvorhang und Verbauarbeiten im Wurzelbereich unter Einhaltung der Auflagen zum Baumschutz und in Begleitung eines ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen.

5. 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.
6. Befreiung von der Schutzfrist:

Für die Rodung in der die Zeit vom 01.03.2015 bis 30.09.2015 wird eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG unter Bedingungen erteilt.

Nebenbestimmung

Fachbauleitung Baumschutz:

Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutz Gesichtspunkten - durchgängig durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen (Benennung einer Fachbauleitung Baumschutz). Die gilt für die Ver- und Entsiegelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld. Ggf. sind baumschonende Planungsanpassungen nach Maßgabe des Baumgutachters zu erarbeiten. Die Fachbauleitung Baumschutz ist dem Bezirksamt im Vorfeld zu benennen. Der Baumsachverständige hat im Zuge der Arbeiten im Baumumfeld der Buche, nach Abschluss der Baustelleneinrichtung (Baumschutzzäune, etc.) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen. (Begehungsprotokoll, Nachweise)

Alle genehmigten Arbeiten im Wurzelbereich sind dabei nur durch einen zertifizierten Fachbetrieb für Baumpflege und in Begleitung des ö.b.v. Baumsachverständigen (Fachbauleitung) in Handschachtung auszuführen (u. a.

Ausführung der Handschachtung, fachgerechter Wurzelrückschnitt, Wurzelschutz wie Wurzelschutzvorhang, Wurzelbehandlung). Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort (in Begleitung / Anweisung durch den ö.b.v. Baumgutachter): Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung)

Die Ausführung der genehmigten Kronenpflegemaßnahmen ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). 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.

Die o.g. Punkte gelten für den Gebäudebau wie für den Bau der Außenanlagen, unter Berücksichtigung der Baustelleneinrichtung, Bauvorbereitung, Bauabwicklung, Planungs- und Ausführungsanpassungen, Baumschutzmaßnahmen.

Nachweis Artenschutz im Vorfeld:

In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44, Abs.1, Satz 2 und 3, Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen, Gebäudespalten o.ä.).

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (leer stehende Bestandsgebäude, verwilderte dichtwachsende Gehölze, Teich o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Vorfeld zu überprüfen. Der Nachweis ist durch einen qualifizierten Landschaftsökologen / Tierökologen im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten), zu erbringen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Rahlstedt 2

mit den Festsetzungen: Grundstück für den Gemeinbedarf (Kirche)
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

15 / 1	Flurkartenauszug
15 / 4	Schnitte
15 / 5	Schnitte
15 / 6	Ansicht Süden
15 / 7	Ansicht Osten
15 / 8	Ansicht Norden
15 / 22	Lageplan
15 / 23	Grundriss EG mit Angaben zur Barrierefreiheit
15 / 25	Grundriss / Erdgeschoss

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 15.06.2015 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

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für das Errichten eines Gebäudes mit der Nutzung Sonderform Wohnen (Wohnen für Demenzkranke) auf der ausgewiesenen Fläche Kirche

Begründung

Es wurde nachgewiesen, dass die Sozialstation und die Wohngemeinschaft eine kirchliche Einrichtung sind. Es wurde erklärt, dass die nachbarliche Schulnutzung hingenommen wird.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. wegen des Verzichts auf einen notwendigen Flur § 34 Abs. 1 HBauO für die Wohngemeinschaft mit max. 10 Bewohnern und einer Grundfläche von ca. 525 m²

Bedingung

Für die Wohngemeinschaft ist eine 24-Stunden Präsenz von Betreuungskräften sicherzustellen.

9. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 9.1. für das Abschneiden von Ästen und Wurzeln an der beantragten Buche innerhalb der Schutzfrist vom 1. März bis zum 30. September

Bedingung

Nachweis Artenschutz im Vorfeld:

In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44, Abs.1, Satz 2 und 3, Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen, Gebäudespalten o.ä.).

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (leer stehende Bestandsgebäude, verwilderte dichtwachsende Gehölze, Teich o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Vorfeld zu überprüfen. Der Nachweis ist durch einen qualifizierten Landschaftsökologen / Tierökologen im

zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 10 Tage vor Beginn der Arbeiten), zu erbringen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

10.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss