



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 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/17379/2014
Hamburg, den 30. Juli 2015

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	23.12.2014
Belegenheit	###
Baublock	515-138
Flurstück	02403 in der Gemarkung: Bramfeld

Fabricius Höfe - Neubau eines SB-Marktes, Backshops, Wohnungen und Tiefgarage

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Bramfeld 4/Barmbek-Nord 5

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

G 1+2 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9
BPVO



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

- die beigefügten Vorlagen Nummer

31 / 021	Merkblatt: Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen (VS 3)
31 / 6	Lageplan
31 / 7	Lageplan / Abstandsflächen
31 / 8	Lageplan / Baurecht
31 / 10	Grundriss / Untergeschoss
31 / 11	Grundriss / Erdgeschoss
31 / 12	Grundriss / 1. Obergeschoss
31 / 13	Grundriss / 2. Obergeschoss
31 / 14	Grundriss / Staffelgeschoss
31 / 15	Schnitte
31 / 16	Ansichten / Süd - Ost
31 / 17	Ansicht / West
31 / 18	Nachweis / Stellplätze
31 / 20	Berechnungen
31 / 21	Baubeschreibung
31 / 25	Baumgutachten Gartenbau-Ingenieur U.Thomsen
31 / 26	Lageplan - Außenanlagen Vorbescheidsverfahren
31 / 27	Lageplan zum Fällantrag
31 / 28	Müllkonzept

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **F 01 - Größe der Einzelhandelsfläche:**
Sind ein SB-Markt mit einer VK-Fläche von ca. 799m² und ein Backshop mit einer VK-Fläche von ca. 55m² (BGF EG ca. 1650m², inkl. Anlieferung, TG-Zufahrt, Nebenräumen und Treppenhäuser Wohnbebauung) genehmigungsfähig ?
Siehe Flächenermittlung BGF + NGF EG Anlage 08, sowie Grundriss EG Anlage 07_SKAI_GR_EG_2000_200

Ja, der SB-Markt ist genehmigungsfähig:

- Das Projekt an der Heinrich-Helbing-Straße 22 liegt innerhalb eines Nahversorgungszentrums (D-Zentrums). Die geplante Einzelhandelsnutzung steht daher im Einklang mit den Zielsetzungen und Ansiedlungsgrundsätzen der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“, sofern sie wie bisher auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente beschränkt bleibt. Das Sortiment sollte daher im Baubescheid aufgeführt werden.
- Auch die nun vorgesehene Größenordnung (mit insg. 854 m² VKF geringfügige Überschreitung der „Großflächigkeit“) lässt eine Gefährdung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur nicht befürchten, zumal auf dem Grundstück heute schon ein Lebensmitteldiscounter vorhanden ist.
- Die Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage wie auch die Einhausung der Anlieferung sind jedoch Aspekte, die eine Verträglichkeit des Vorhabens (unter den Gesichtspunkten Flächeneffizienz, Lärmschutz) erhöhen.

2. **F 02 - Anlieferung SB-Markt:**
Ist die hier geplante Anlieferung des SB-Marktes über die Heinrich-Helbing-Straße genehmigungsfähig? Es ist geplant, dass das Fahrzeug rückwärts über den Gehweg in die vorgesehene Anlieferung setzt.

Die Stellungnahme vom Management des öffentlichen Raumes (W/MR) ist zu beachten:

Die vorhandene nördliche Überfahrt zum Grundstück ist zu nutzen. Die Zustimmung zur Verbreiterung der Überfahrt wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des zuständigen Polizeikommissariats und des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes - Straßenbegleitgrün (MR 233) hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zwischen Überfahrt und vorhandenem Baum auf öffentlichem Grund sowie die Vorlage eines Lageplans mit Schleppkurven in Aussicht gestellt.

Die Anlieferung über die nördliche Überfahrt in der Heinrich-Helbing-Straße wird unter dem Vorbehalt gewährt, dass die Anlieferung so erfolgt, dass der Anlieferverkehr zu keinem Zeitpunkt auf öffentlichem Grund steht.

Die Anlieferungszone ist wie geplant innerhalb des Gebäudes („eingehaust“) umzusetzen zum Schutz der nördlichen Wohnnutzung.

3. F 03 - Fällung Bäume:

Ist die Fällung der hier dargestellten Bäume (resultierend aus Erschließungskonzept und Verbau) unter Berücksichtigung eventuellen Ausgleichsgrüns genehmigungsfähig?

Auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage) und die Auflagen (baumgutachterliche Planung, Kompensation und Ersatzpflanzungen) wird verwiesen. Die Bäume Nrn. 4,5,6 werden nicht zur Fällung freigegeben.

4. F 04 - Unterbauung durch Tiefgarage:

Ist eine zusätzliche Unterbauung des Grundstückes im nördlichen Bereich von ca. 62m² durch die Tiefgarage genehmigungsfähig?

Die zusätzliche Unterbauung des Grundstückes im nördlichen Bereich durch die Tiefgarage ist genehmigungsfähig.

Der unterbaute Bereich ist unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen, die sichtbare Dachfläche ist zu begrünen.

Die Anforderungen der Naturschutzbehörde in Bezug auf Ersatzpflanzungen/Kompensationsfläche sind auf den restlichen nicht überbauten Flächen umzusetzen.

5. F 05 - Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit:

Ist eine Bebauung des Grundstückes Heinrich-Helbing-Straße 22, Flurstück 2403, Gemarkung Bramfeld mit folgenden Überschreitungen der Geschossigkeit im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bramfeld4/Barmbek-Nord 5 vom 11.02.1963 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962 bauplanungsrechtlich zulässig und wird diese beantragte Befreiung erteilt?

Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird unter Bedingungen erteilt.

Hierzu wird auf den Abschnitt der erteilten Abweichungen/Befreiungen verwiesen.

6. **F 06 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe:**
Ist eine Bebauung des Grundstückes mit folgenden Überschreitungen der maximal zulässigen Traufhöhe im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zulässig und wird diese beantragte Befreiung erteilt?
- Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhen wird unter Bedingungen erteilt.
Hierzu wird auf den Abschnitt der erteilten Abweichungen/Befreiungen verwiesen.
7. **F 07 - Überschreitung der zulässigen Baugrenzen:**
Ist eine Bebauung des Grundstückes mit folgenden Überschreitungen der Baulinie im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung zulässig und wird diese beantragte Befreiung erteilt?
- Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Baugrenzen wird unter Bedingungen erteilt.
Hierzu wird auf den Abschnitt der erteilten Abweichungen/Befreiungen verwiesen.
8. **F 08 - Änderung der zulässigen Nutzung:**
Ist eine Bebauung des Grundstückes mit einer Nutzungsänderung im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung zulässig und wird diese beantragte Befreiung erteilt?
Änderung der Nutzung mit der Festsetzung G (Geschäftsgebiet) zu einer Wohnnutzung in den Obergeschossen im Bereich G1g - und G2g-Ausweisung auf dem Flurstück 2403.
- Die Befreiung zur Art der zulässigen Nutzung wird unter Bedingungen erteilt.
Hierzu wird auf den Abschnitt der erteilten Abweichungen/Befreiungen verwiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 9.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Geschäftsgebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO) mit Wohnbebauung ab dem 1.OG.
- Begründung**
Das Umfeld ist sowohl von einer Wohn- als auch von einer gewerblichen Nutzung geprägt. Die Planung fügt sich in die vorh. städtebauliche Struktur ein.
- Bedingung**
- Die in dem Gebäudekonzept eingereichte Tiefgarage mit 28 Pkw-Stellplätzen ist zur Deckung des Bedarfes von Verbrauchermarkt (17 EStPl) und Wohnungen (11 EStPl.) umzusetzen.
 - Zur Sicherstellung des Erschließungskonzeptes (Zufahrt für Kunden und Bewohnung von der Fabriciusstraße) ist parallel zum Bauantrag eine Baulast (2-spurige Erschließung) über das Grundstück 8502 einzurichten gemäß Vorlage 31/6.

- 9.2. (Befr 31/1) für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse
um 2 Vollgeschosse von 1 Geschoss (G1g) auf 3 Vollgeschosse
+Staffelgeschoss gem. HBauO §2 (6) 3 im Bereich des Blockrandes Heinrich-
Helbing-Straße (Vorderhaus)
b) um 1 Vollgeschoss von 2 Geschossen (G2g) auf 3 Vollgeschosse
+Staffelgeschoss gem. HBauO §2 (6) 3 im Bereich des Blockrandes Heinrich-
Helbing-Straße (Vorderhaus)
c) um 1 Vollgeschoss von 2 Geschossen (G2g) auf 3 Vollgeschosse im
rückwärtigen Bereich des Flurstückes (Hinterhaus)

Begründung

Die Geschossigkeit fügt sich in die vorhandene Nachbarbebauung ein.

Bedingung

- Alle Dachflächen sind zu begrünen.
- Die Pflasterungen auf dem Grundstück sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.
- Die straßenseitige / westliche Fassade ist als Klinkerfassade auszuführen.

- 9.3. (Befr 31/3) für das Überschreiten der Baugrenze:
mit einem 3-geschossigen Gebäudeteil + Staffelgeschoss in einer Tiefe von
10,42m im Bereich des Blockrandes Heinrich-Helbing-Straße (Vorderhaus,
Bereich G2g)
b) mit einem 3-geschossigen Gebäudeteil + Staffelgeschoss in einer Tiefe von
3,51m im Bereich des Blockrandes Heinrich-Helbing-Straße (Vorderhaus,
Bereich G1g)
c) um 2,32m mit einem 3-geschossigen Gebäudeteil (+Staffelgeschoss) auf
einer Länge von 14,00m (Vorderhaus) bzw. 12,50m (Hinterhaus, 3-
geschossig) auf der südlichen Gebäudeseite.
d) um 2,32m mit einem eingeschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von
19,87m und 10,48m auf der südlichen Gebäudeseite.
e) um 1,96m mit einem eingeschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von
38,60m auf der nördlichen Grundstücksseite
f) um 0,36m mit einem dreigeschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von
14,00m auf der nördlichen Grundstücksseite
g) um 10,81m mit einem eingeschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von
16,00 und um 8,61m auf einer Länge von 7,00m auf der östlichen
Grundstücksseite
h) um 2,21m mit einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Fluchttreppenhaus)
auf einer Länge von 5,45m auf der östlichen Grundstücksseite
um 4,37m mit einer Tiefgaragenzufahrt auf einer Länge von 21,80m auf der
nördlichen Grundstücksseite
j) um 11,73m mit einer Tiefgaragenzufahrt auf einer Länge von 7,06m auf der
östlichen Grundstücksseite

Begründung

Die Überschreitung der Baulinie kann im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung genehmigt werden, da sowohl keine nachbarlichen Belange gestört und die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden. Grundzüge der Planung werden nicht berührt, Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bedingung

Zu Kompensation und zum Zweck des ökologischen Ausgleichs der zusätzlich versiegelten Flächen sind:

- alle Dachflächen sind zu begrünen.
- alle Pflasterungen auf dem Grundstück sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.
- auf den beiden höher gelegenen Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu errichten und in das Energiekonzept des Hauses mit den energieintensiven Anlagen des Verbrauchemarktes zu integrieren. Die Photovoltaik-Anlagen sind mit einem Abstand zur Dachkante aufzustellen, so dass diese in der Perspektive nicht bzw. kaum zu sehen sind und somit das Ansichtsbild nicht stören.
- Die südliche des Grundstückes verlaufende Zuwegung ist auf max. 2,0m Breite zu beschränken und nur für Fußgänger und Fahrräder zu benutzen. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (Raum für Ersatzpflanzungen gemäß naturschutzrechtlicher Stellungnahme).
- Der Vorgarten ist gärtnerisch zu gestalten, ein Pflanzkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.
- Für das Grundstück ist im Baugenehmigungsverfahren ein Außenanlagenplan mit Pflanzkonzept unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Stellungnahme (Ersatzpflanzungen) einzureichen.
- Die straßenseitige / westliche Fassade ist als Klinkerfassade auszuführen.

- 9.4. (Befr 31/2) für das Überschreiten der max. Traufhöhen (§ 2, Abs.3 des Gesetzes zum Bebauungsplan):
um 8,82m auf 13,82m im Bereich der G1g Ausweisung (maximal zulässige Traufhöhe von 5,00m) für die Neuplanung des Vorderhauses des Blockrandes Heinrich-Helbing-Straße (GOK=12,60m üNN)
b) um 6,32 auf 13,82m (Vorderhaus) bzw. um 3,90m auf 11,40m (Hinterhaus) bei einer GOK 12,60m üNN im Bereich der G2g Ausweisung (maximal zulässige Traufhöhe von 7,50m).

Begründung

Das Vorderhaus fügt sich städtebaulich mit 2 Obergeschossen und einem Staffelgeschoss in die Blockrandbebauung der Heinrich-Helbing-Straße ein. Der geplante Neubau überschreitet in seiner Höhenentwicklung das auf die Umgebung angemessene Maß nicht und bleibt mit seiner Traufhöhe unter Firsthöhe der direkten Nachbarn.

Die Abstandsflächen sind eingehalten und die direkten Nachbarn haben schriftlich zugestimmt.

Bedingung

- Die straßenseitige / westliche Fassade ist als Klinkerfassade auszuführen.

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 10.1. Gemäß §52 HBauO müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und geplant sein. Abweichend wird anstatt eines Geschosses von den 21 Wohneinheiten ein Drittel (7 WE) barrierefrei geplant.

Begründung

Die Abweichung ist vertretbar. Die nachgewiesenen barrierefreien Wohnungen entsprechen in der Summe der Wohnungsanzahl eines gesamten Wohngeschosses.

- 10.2. Überschreitung des Abstandes der inneren Brandwand von 40m um 11m auf 51m bei einer Fläche von ca. 1200m².

Begründung

Die Verkaufsfläche hat eine übersichtliche Fluchtwegsituation. Die Gesamtfläche ist kleiner als 1600m² (40m x 40m).

- 10.3. Der notwendige Treppenraum für den hinteren Wohnriegel (1.+2.OG) wird abweichend §33, Abs.1 HBauO nicht durchgehend ins Freie geführt. Der 1.Rettungsweg verläuft im 1.OG über die freie Dachfläche durch den notwendigen Flur und Treppe im vorderen Gebäudeteil.

Begründung

Im vorderen und hinteren Wohnriegel sind jeweils 2 bauliche Rettungswege vorhanden. Die Dachfläche ist frei und im Notfall allseitig anleiterbar.

Bedingung

- Der Treppenraum im hinteren Wohnriegel ist so umzuplanen, dass dieser anstatt in einen notwendigen Flur mit einem Ausgang direkt auf der Dachfläche endet.

Hinweis: Auf die besonderen brandschutztechnischen Anforderungen an den SB-Markt (Sonderbau) wird hingewiesen. Weitergehende Anforderungen müssen im Zuge der Einreichung des Bauantrages vorbehalten bleiben.

Zum Bauantrag ist ein Brandschutznachweis gemäß §15 BauVorIVO einzureichen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 11.1. Unterschreitung der Herstellung einer 210m² großen Spielfläche (für 21 WE) um 139m² auf 71m² gemäß §10 Abs.1 HBauO. Die Spielfläche wird auf der begrünten Dachfläche des Verbrauchermarktes nachgewiesen.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die Kinderspielfläche ist vollumfänglich herzustellen. Sie kann auf der geplanten Dachfläche nachgewiesen werden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

###

- Anlage 1 - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 2 - verkehrs- und wegerechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 3 - abfallentsorgungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 4 - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 5 - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 6 - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Weitere Anlagen

- Anlage 7 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 1 zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

1. Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage 2 zum Bescheid

VERKEHRS- UND WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

2. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung - Inanspruchnahme des öffentlichen Weges wird unter Vorbehalt in Aussicht gestellt und ist bei der u.a. Wegeaufsicht zu beantragen. Zuständige Dienststelle: siehe unten.

Vorschriften

3. Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

4. Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die Wegeaufsicht-Bereich Süd
W / MR 2322
Rahlau 75
22045 Hamburg
Tel.: 040 – 428 81-2809
Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr
veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

5. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

Durchführung/Anforderungen

6. Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).
7. Die vorhandene nördliche Überfahrt zum Grundstück ist zu nutzen. Die Zustimmung zur Verbreiterung der Überfahrt wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des zuständigen Polizeikommissariats und des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes - Straßenbegleitgrün (MR 233) hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zwischen Überfahrt und vorhandenem Baum auf öffentlichem Grund sowie die Vorlage eines Lageplans mit Schleppkurven in Aussicht gestellt.
8. Die südliche Überfahrt zum Grundstück ist zurück zu bauen, da sich aus den eingereichten Planunterlagen die Notwendigkeit der Überfahrt nicht ergibt.

9. Es ist zu prüfen, ob die Anlieferung des SB-Marktes nicht über die Fabriciusstraße erfolgen kann, um den LKW-Verkehr vom Wohngebiet fernzuhalten und ein ruhigeres Wohnen in der Heinrich-Helbing-Straße zu ermöglichen.
10. Die Anlieferung über die nördliche Überfahrt in der Heinrich-Helbing-Straße wird unter dem Vorbehalt gewährt, dass die Anlieferung so erfolgt, dass der Anlieferverkehr zu keinem Zeitpunkt auf öffentlichem Grund steht.
11. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Lageplan mit Schleppkurven vorzulegen.
12. Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.
13. Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).
14. Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).
15. Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.
16. Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.
17. Weitere Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

Anlage 3 zum Bescheid

ABFALLENTSORGUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

18. Auf das vom Bauherrn eingereichte Abfallmengenkonzept gemäß Vorlage 31/28 wird verwiesen.

Transparenz in HH

Anlage 4 zum Bescheid

ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

19. Amt für Arbeitsschutz
Arbeitnehmerschutz
Billstraße 80
D - 20539 Hamburg
Telefon 040-42837-3572
Zentrale 040-42828-0

Anlage 5 zum Bescheid

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

20. Bezirksamt Wandsbek
Amt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt.

HINWEISE

21. Die erforderlichen Abstände der Lüftungsöffnungen der Tiefgarage müssen gemäß anliegendem Merkblatt (Schriftstück 31/021) bestimmt und erfüllt werden. Es macht Sinn dies bereits jetzt zu tun, da u.U. diese Abstände bei vorgesehener Bauform nicht eingehalten werden können oder in das Nachbarrecht eingreifen (Mindestabstand liegt auf Nachbargrundstück = Eintragung einer Baulast d.h. u.U. Nachbar verwehrt dies).
22. Erstellung eines Lärmgutachtens wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich
23. Gerüche sind in der Regel über Dachfirst abzuleiten. D.h. entsprechende Lüftungsschächte sollten vorgesehen werden.

Anlage 6 zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

24. Bezirksamt Wandsbek
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Naturschutzbehörde
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Auf dem Baugrundstück befindet sich nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) geschützter und zum Teil zu erhaltender Baumbestand.

BESONDERE NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Folgende Vorlagen werden Teil des Vorbescheides:

- 31/25 Baumgutachten / Ermittlung des Ersatzbedarfs
31/26 Lageplan Außenanlagen
31/27 Lageplan zum Fällantrag

Baumfällungen / Baumerhalt:

25. Eine Rodung der Bäume 1-3, 7-13 wird auf Basis des vorgelegten Planstandes unter Auflagen in Aussicht gestellt. Die Bäume Nrn. 4,5,6 (vgl. Vorlage 31/25, Platanen / Robinie) an der Nordgrenze des Grundstücks Fabriciusstraße 21,23 sind jedoch zu erhalten und in die Planung unter Beachtung des Baumschutzes einzubinden.
26. Eine verbindliche Bescheidung erfolgt mit dem Bauantrag. Baumbestandsplan mit zu fällenden und zu erhaltenden Bäumen, Bilanzierung, Freiflächenplan, Grundrissplan sowie die baumgutachterlich angepasste Planung mit Vorgaben zum Baumschutz sind entsprechend zum Bauantrag einzureichen.

Wirksamkeitsvorbehalt:

27. Die für die Rodung der Nachbarbäume erforderliche zivilrechtliche Klärung ist im Vorfeld zu regeln und zum Bauantrag nachzuweisen. Dies gilt auch für die Klärung der Umsetzung des Ersatzbedarfes. U.a. ist bei Rodung der prägenden Bäume 7,8 wieder eine Baumgruppe auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen. Entlang der Nordseite des Neubaus (Rodung der Gehölze 10-3) ist auf dem betreffenden Grundstück eine Baumreihe aus kleinkronigen heimischen Bäumen vorzusehen.

BESONDERE ANFORDERUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ

Planungsanpassung zum Baumschutz:

28. Die weitere Bauplanung ist am Schutz der zu erhaltenden Bäume auszurichten. Die Bäume sind entwicklungsfähig zu sichern. Dies gilt auch für den Abriss.
29. Das Vorhaben ist einschließlich Baustelleneinrichtung, -abwicklung - unter Baumschutzgesichtspunkten - durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen begleitend planerisch zu entwickeln. Die gesamte Planung ist so auszurichten, dass Eingriffe in die geschützten Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume vermieden werden. Neben den Baukörpern sind dabei auch die Planungen hinsichtlich Erschließungswegen, Bauabwicklung, Höhenplanung, Feuerwehrlflächen, Neben- und Außenanlagen, Leitungsbauten zu beachten. Planungsanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen sind umzusetzen (z.B. Lage und Bauweise der Zufahrt).
30. Der ö.b.v. Baumsachverständige ist dem Bezirksamt zur Zustimmung im Vorfeld zu benennen.
31. **Die baumgutachterlich an den Baumschutz angepasste und schriftlich freigegebene Planung, einschließlich der besonderen Baumschutzvorgaben, ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.**

ERSATZMASSNAHMEN / BEGRÜNUNG

32. Zum Bauantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung einzureichen, aufbauend auf dem Freiflächenkonzept 31/26, erstellt durch einen Fachplaner wie z.B. Landschaftsarchitekten. Nachweis von Ersatzbäumen / Begrünung, unter Angabe von Arten und Pflanzqualität.
33. Nach Plan 31/26 sind bisher lediglich 3 Ersatzbäume vorgesehen. In der Planung zum Bauantrag sind jedoch weitere Ersatzbäume einzuplanen, u.a. unter Ergänzung der Baumreihe entlang der Zufahrt über das Nachbargrundstück sowie möglichst auch durch Baumpflanzungen östlich des Neubaus. Bei Rodung der prägenden Bäume 7,8 ist wieder eine Baumgruppe auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen. Entlang der Nordseite des Neubaus (Rodung der Gehölze 10-13) ist auf dem betreffenden Grundstück eine Baumreihe aus kleinkronigen heimischen Bäumen vorzusehen.
Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung von heimischen standortgerechten mittel- bis großkronigen Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.
34. **Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen heimische Sträucher / Hecken vorzusehen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu beachten.**

Ausgleichsbilanzierung für die Rodungen:

35. **Bei Rodung der Bäume sind Ersatzpflanzungen / Ersatzzahlungen gemäß der Ausgleichsbilanzierung aus Vorlage 31/25 festzusetzen. Der Ersatz ist prioritär auf dem Grundstück umzusetzen und nachzuweisen. Für nicht Vorort umzusetzenden Ersatz ist eine Ausgleichszahlung festzusetzen. Maßnahmen zur Sicherstellung der städtebaulichen Vertretbarkeit wie z.B. Dachbegrünung / Hecke am Müllplatz / Sträucher sind nicht als Ersatz für die Baumfällungen anzurechnen.**

36. Qualifizierter Fällantrag und Ausgleichbilanzierung auf Basis der Vorlage 31/25 des Vorbescheides sind zum Bauantrag einzureichen.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

37. Vorschriften des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geltenden Fassung,

Die aufgrund des Hamburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVo) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-Vo).

Die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege 2006

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

38. Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
39. Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.
40. Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.
41. Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen. Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als verlorene Schalung zu sichern.
42. In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

43. Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.
44. Sind Eingriffe in den Kronen-/ Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich.
45. Die durch den Baumsachverständigen – unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Im Vorfeld auf Machbarkeit geprüfte Eingriffe in den Wurzelbereich sind nach Maßgabe und in Begleitung des hinzuzuziehenden ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung). Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnitтарbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).
46. Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).
47. Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek vor Ort abzustimmen. Auskunft erteilen Herr Rexroth (Tel. 42 881 – 3254) oder Herr v. Zedlitz (Tel. 42 881 – 2370).
48. Während der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölze abgeschnitten oder gefällt werden. Lassen sich die Schneide- oder Rodungsmaßnahmen nicht in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar legen, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG beim WBZ-Naturschutz mit Begründung zu beantragen.
49. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu beachten. Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist 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. Horste, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen etc.). Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen bei einem positiven Befund in diesem Fall ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. Naturschutz, zuständig.

Anlage 7

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse