



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/09528/2019
Hamburg, den 26. Februar 2020

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
12.07.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

515-092
10682, 10684 in der Gemarkung: Bramfeld

Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern, bestehend aus 5 Gebäuden, und einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen [67 WE, davon 100 % öffentlich gefördert]

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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. 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 die beantragten baubehindernden 138 Bäume zu roden (vgl. Anlage Nr. 1/8 Gehölzwertberechnung und Nr. 1/52 Lageplan Baumfällung).

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-

ERSATZPFLANZUNGEN / BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlage 1/59 (Freiflächengestaltungsplan 2125-LP-1 vom 16.01.2020) Ausführung gemäß Anlage 1/53 Regelaufbauten Dachbegrünung, Anlage 1/54 Pflanzgruben).

Insbesondere:

Baumpflanzungen: Pflanzung von 33 klein- und großkronigen Bäumen gemäß Anlagen; Pflanzung in Mindestqualität Hochstamm 3 bis 4 x v STU 18-20 bzw. 20/25 cm. Verwendung von standortgerechten heimischen Arten (gemäß Anlage).

Hinweis: Die Obstbaumpflanzungen sind Bestandteil der Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag und keine Ersatzbaumpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung.

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

Die Heckenpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan Bramfeld 70 sind wie in Anlage 1/59 auszuführen.

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 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 3 Jahre durch eine qualifizierte Gartenbaufirma sicherzustellen.

Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtnachfolger.

ERSATZZAHLUNG:

Es ist ferner ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 174.000,-- zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Zur Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von 207 Stück Ersatzbäumen bzw. € 207.000,--Ersatzzahlung. Es sind 33 Ersatzbaumpflanzungen vor Ort vorgesehen. Der verbleibende Ersatzbedarf von € 174.000,-- Euro ist als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen.

Die Wertermittlung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung „BUE-Modell“ aus den Arbeitshinweisen der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung in Verbindung mit der Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag Ersatzleistungen im Verhältnis 1: 1,5 vorzunehmen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Vorhabenbezogener B-Plan Bramfeld 70
mit den Festsetzungen: WA, III - IV, Baugrenzkörper 13,6 m x 40,9 m bzw. 13,9 m x 25,9 m, TGa, GRZ 0,3, Mit Geh- und leitungsrechten zu belastende Flächen, Private Grünfläche (BauNVO 2017)
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- | | |
|--------|--|
| 1 / 6 | Lageplan-Abstandsflächen + Kinderspielflächen |
| 1 / 8 | Gutachten zur Baumbewertung |
| 1 / 9 | Grundriss TG/KG - Haus A-E |
| 1 / 10 | Grundriss EG - Haus A-E |
| 1 / 11 | Grundriss 1. OG - Haus A-E |
| 1 / 12 | Grundriss 2. OG - Haus A-E |
| 1 / 13 | Grundriss Staffelgeschoss - Haus A-E |
| 1 / 14 | Dachaufsicht - Haus A-E |
| 1 / 15 | Schnitte - Haus A-E |
| 1 / 16 | Ansichten - Haus A-E |
| 1 / 25 | Nachweis Garagenlüftung für 44 Stellplätze |
| 1 / 29 | Brandschutzkonzept Häuser A bis C |
| 1 / 30 | Lageplan 1:500 - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 31 | Grundriss KG - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 32 | Grundriss EG - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 33 | Grundriss 1. OG - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 34 | Grundriss 2. OG - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 35 | Grundriss Staffelgeschoss - Brandschutz Häuser A bis C |
| 1 / 36 | Grundriss Dachaufsicht - Brandschutz Häuser A bis C |

1 / 37	Schnitt A - Brandschutz Häuser A bis C
1 / 38	Schnitt B - Brandschutz Häuser A bis C
1 / 39	Tiefgarage 1: 300
1 / 40	Brandschutzkonzept Häuser D und E
1 / 41	Lageplan - Brandschutz Häuser D und E
1 / 42	Grundriss KG - Brandschutz Häuser D und E
1 / 43	Grundriss EG - Brandschutz Häuser D und E
1 / 44	Grundriss 1. OG - Brandschutz Häuser D und E
1 / 45	Grundriss 2. OG - Brandschutz Häuser D und E
1 / 46	Grundriss Staffelgeschoss - Brandschutz Häuser D und E
1 / 47	Grundriss Dachaufsicht - Brandschutz Häuser D und E
1 / 48	Schnitt A - Brandschutz Häuser D und E
1 / 49	Tiefgarage 1:500 - Brandschutz Häuser D und E
1 / 50	Ansicht Ost + Grundriss TG, EG - Haus E
1 / 52	Lageplan / Baumfällungen
1 / 53	Schnitte / Regelaufbauten
1 / 54	Schnitt und Draufsicht / Pflanzgruben
1 / 55	Schnitt / Haus A - Begrünungsmaßnahmen
1 / 56	Grundrisse / Schnitte / Ansichten Photovoltaikanlage Haus A - E
1 / 59	Freiflächengestaltungsplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für den Verzicht zur Herstellung einer inneren Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude von mehr als 40,0 m - hier: 40,84 m - (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird erteilt, da gegen die Erteilung keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Die Überschreitung der zulässigen Brandabschnittslänge auf 40,84 m ist geringfügig und die Häuser D und E werden jeweils mit hochfeuerhemmenden Trennwänden ausgebildet.

- 2.2. für die Erschließung der Fahrradabstellräume und eines Abstellraumes in den Häusern A bis C von den Sicherheitsschleusen (§ 14 Abs. 1 GarVO)

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird erteilt, da gegen die Erteilung keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, wenn die Anbindung der Fahrradräume gemäß den Anforderungen des Bauprüfdienstes 1/2013 Pkt. 6.2 hergestellt werden, d.h. dass an die Sicherheitsschleuse andere Räume angebunden zulässig ist, wenn diese von der Sicherheitsschleuse mit feuerbeständigen Wänden und Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen abgetrennt werden.

- 2.3. für die Erschließung der Fahrradabstellräume der Häuser D bis E von den Sicherheitsschleusen (§ 14 Abs. 1 GarVO)

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird erteilt, da gegen die Erteilung keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, wenn die Anbindung der

Fahrradräume gemäß den Anforderungen des Bauprüfdienstes 1/2013 Pkt. 6.2 hergestellt werden, d.h. dass an die Sicherheitsschleuse andere Räume angebunden zulässig ist, wenn diese von der Sicherheitsschleuse mit feuerbeständigen Wänden und Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen abgetrennt werden.

Bedingung

Die T30-RS Tür der Schleuse und dem Fahrradabstellraum in den Häusern D und E darf nicht in die Sicherheitsschleuse aufschlagen, sondern in den Fahrradabstellraum, damit im Gefährdungsfall keine aufschlagende Tür den Rettungsweg aus der Tiefgarage versperrt und somit eine Flucht erschwert.

Aufschiebende Bedingung

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

3.1. Fachbauleitung Baumschutz:

Eine Fachbauleitung Baumschutz (ö.b.v. Baumsachverständiger) beauftragt wurde, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen- veranlasst und überwacht. Der Baumsachverständige ist der Abteilung WBZ4 Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Für die gesamte Bauphase ist die Versorgung des Gehölzbestandes mit Wasser- und Nährstoffen fortlaufend baumgutachterlich zu begleiten und sicherzustellen. Alle baumnahen Wegebauten, Einbauten, Landschaftsbauarbeiten sind vom Baumgutachter einzuweisen und zu begleiten. Einbauten sind außerhalb der Baumkronen vorzunehmen. Der Baumsachverständige hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen.

3.2. Baumschutzzaun:

Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der Wurzelbereich der zu erhalten Bäume im Baumfeld nach Vorgaben eines Baumsachverständigen zu sichern (u.a. ortsfester, d.h. im Boden verankerter Baumschutzzaun). Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen. (Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Die ordnungsgemäße Umsetzung der der Bauzaunaufstellung und sonstiger Baumschutzmaßnahmen ist dem Bezirksamt zu bescheinigen.

3.3. Artenschutz:

Bei vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Vorfeld zu überprüfen. 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 o.ä.). Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist daher im Vorfeld aller Arbeiten fachlich qualifiziert, durch einen bauseitig hinzuzuziehenden Diplombiologen / Landschaftsökologen zu überprüfen und schriftlich nachzuweisen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und

Kompensation sind gutachterlich zu erarbeiten. Umfang und Tiefe der artenschutzfachlichen Untersuchung ist im Vorfeld konkret mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), Abt. Naturschutz, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg abzustimmen.

Bei Besatz durch geschützte Tiere wie Fledermäuse, Vögel entscheidet die BUE wie vorgegangen werden kann.

- 3.4. Für etwaige erforderliche Ausnahmegenehmigungen im Falle eines positiven Befundes in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg, zuständig.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage - Informationsblatt zur Einmessungspflicht für neu errichtete Gebäude und Anbauten

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH