



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

###

Schloßgarten 9

22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0

Telefax 040 - 4 27 90 52 24

E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###

Telefon 0 40 / 4 28 81 - ###

GZ.: W / WBZ / 04577 / 2015

Hamburg, den 2. Februar 2016

Verfahren
Eingang / **Änderung**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.04.2015 / **06.11.2015**

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

###

518-047

04618, 04619, 04621, 08760, 08765

in der Gemarkung: Sasel

Quartiersentwicklung 'Lüttmelland' durch Nachverdichtung mit 87 bzw. 91 WE
Neubau von 87 Wohnungen (Variante 1) in 10 Gebäuden/-gruppen
Neubau von 91 Wohnungen (Variante 2) in 10 Gebäuden/-gruppen
Neubau von 3 Tiefgaragen, Abbruch von Garagenzeilen (72 Garagen)

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 Absatz 2 HBauO).

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



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der **Baustufenplan Sasel**

mit den Festsetzungen:

W 2 o - E / D - Gruppenhäuser zugelassen - bebaubare Fläche 3 / 10 -

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

15 / 17 Anbauten - Grundrisse, Schnitt, Ansichten (Plannr. BVA 04)

15 / 19 Lageplan - Variante 01 (Plannr. BVA 01.1)

15 / 20 Lageplan - Variante 02 (Plannr. BVA 01.2)

15 / 25 Perspektiven - Variante 01 (Plannr. BVA 07.1)

15 / 26 Perspektiven – Variante 02 (Plannr. BVA 07.2)

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die dargestellte Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen genehmigungsfähig?

Ja, durch die überarbeitete Anordnung der Gebäude vergrößern sich speziell die Abstände zu den Nachbargrenzen, zu Nachbargrundstücken im W 1 o-Gebiet am **Frahmredder** auf 12,00 m an engster Stelle. Auch zur **Saseler Loge** werden Abstände von durchgehend mehr als 20 Metern erreicht. Mit der Neuausrichtung der Gebäude im Osten des Quartiers tritt eine Beruhigung in der Zuordnung der Zeilen auf. Die Bebauung mit 3 Vollgeschossen, mit Ausnahme der Gebäude im Eingangsbereich des Quartiers, wird zugelassen. Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist als prägend für die Quartiersentwicklung bereits durch die Bestandsgebäude zu erwarten.

2. Ist die in der Grundfläche gewählte Ausnutzung des Grundstücks genehmigungsfähig?

Ja, mit dem Maß der Bebauung werden bei den Grundflächen Werte erreicht, die weit unter den zulässigen Obergrenzen der bebaubaren Flächen liegen. Mit der Neuberechnung vom 24.11.2015 ist nachgewiesen, dass mit den Gebäuden insgesamt 1,8/10 und mit Gebäuden, Stellplätzen und Tiefgaragen (mit Zufahrten) ein Wert von 2,6/10 erreicht wird. Weder werden die Obergrenzen von 3/10 noch von 4,5/10 (3/10 + 50%) erreicht. Die Nachverdichtung in diesem Quartier ist städtebaulich vertretbar. Die Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden deutlich unterschritten.

3. Ist das dargestellt Bauvolumen genehmigungsfähig?

Ja, dass dargestellte Bauvolumen ist genehmigungsfähig. Es besteht hier als Bemessungs-

grundlage keine Baumassenzahl, jedoch ist auch bei der Anzahl der Vollgeschosse die "Baumasse" innerhalb der Gesamtbebauung zu vertreten.

4. Ist der Befreiungsantrag zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Variante 02 in der Quartiersmitte genehmigungsfähig?

Nein, die Abweichung wird nicht befürwortet. Die Abstände der Gebäude untereinander sind mit 5,60 m bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen + Giebelfläche des Dachgeschosses so gering gehalten, dass die Anordnung ungestaltet wirkt und ein schluchtartiger Charakter der Bebauung entsteht.

5. Sind die 3 gestaffelt angeordneten Zeilenbauten (Variante 01 > 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Zeichnung BVA 01.1) im Osten des Quartiers grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, die Neubauzeilen im Osten des Quartiers sind jetzt wegen der Anordnung innerhalb des Quartiers und den vergrößerten Abständen zu Nachbargrenzen grundsätzlich genehmigungsfähig. Es werden Abstände zur Nachbargrenze von ca. 18,0 bis ca. 22,0 m erreicht, die eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn ausschließen. Auch die Gebäudestellung fügt sich harmonisch und städtebaulich vertretbar in die Ausrichtung der Bestandsgebäude ein. Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Ist die Tiefgarage unter diesen Zeilenbauten grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, die Tiefgarage unter den Zeilenbauten ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Festlegungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 17.01.2012 sind einzuhalten. Auch ist der Baumbestand berücksichtigt worden, so dass mit den notwendigen Baumschutzmaßnahmen der Baumbestand in diesem Bereich überwiegend erhalten werden kann.

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Im Bereich von Ersatzpflanzungen sind für Baumpflanzungen mindestens 100 cm vorzusehen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen, sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.

Die Tiefgaragenrampe ist mit einem Rankgerüst oder einer Pergola zu überstellen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7. Ist der geschlossen gestaltete Neubau der Variante 01 (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss > Zeichnung BVA 01.1) in der Quartiersmitte grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, die geschlossen gestalteten Neubauten der Variante 01 in der Quartiersmitte sind

grundsätzlich genehmigungsfähig. Sie fügen sich in den Gesamtrahmen der Quartiersverdichtung ein und stehen auch mit den Bestandsgebäuden im Einklang. Allerdings wird hier den Stellplatzanlagen, sowohl parallel wie auch senkrecht zur Fahrtrichtung nicht zugestimmt. Hier entstehen doch sehr geringe Abstände zu der Wohnnutzung, die z.B. durch kleine Mietergärten oder durch eine gärtnerische Vorgartengestaltung besser zu nutzen wäre.

8. Ist die Tiefgarage unter diesen Bauten in der Quartiersmitte grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, die Tiefgarage unter den Bauten in in der Quartiersmitte ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Festlegungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 17.01.2012 sind einzuhalten.

Auch ist auf den Baumbestand eingegangen worden, so dass mit den notwendigen Baumschutzmaßnahmen der Baumbestand in diesem Bereich in sehr weitreichendem Umfang erhalten werden kann.

Die zentrale Baumgruppe aus Linden (Bäume Nr. 96, 97, 110), die Deutsche Eiche (Baum 103) und die Hainbuche (Baum 107), sind aufgrund ihrer besonders prägenden Bedeutung für das Quartier und ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Für die vorgesehene Tiefgarage im Bereich dieser Bäume ist die Planung und Ausführung unter Einbeziehung eines **ö.b.v. Baumsachverständigen** anzupassen (z.B. Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen, ortsfeste Bauzäune).

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Im Bereich von Ersatzpflanzungen sind für Baumpflanzungen mindestens 100 cm vorzusehen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen, sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.

Die Tiefgaragenrampe ist mit einem Rankgerüst oder einer Pergola zu überstellen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Weiteres zum Baumschutz und zum Bauwerk wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

9. Sind die 3 Anbauten im Westen des Quartiers, sowohl bei der Variante 01 wie auch bei der Variante 02 (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss > Zeichnung BVA 01.1 und BVA 01.2) grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, die 3 Anbauten im Westen und im Süden des Quartiers (Zeichnung BVA 01.1 und BVA 01.2) sind sowohl bei der Variante 01, wie auch bei der Variante 02, grundsätzlich genehmigungsfähig. Besondere Anforderungen an die Gestaltung sollten im Vorfeld der Bauantragstellung in einem Planungsgespräch erörtert und festgelegt werden, wobei dem gestalterischen Rahmen auf der Grundlage der Bauvorlage 15/17 (Plannr. BVA 04) zugestimmt wird. Die vorgegebenen Abstände zu Nachbargrenzen sind einzuhalten.

Die südliche Baumreihe erfüllt wichtige ökologische Funktionen und sorgt zudem für eine grüne Abschirmung zur angrenzenden Einzelhausbebauung. Sie ist zu erhalten und während

der Baumaßnahme durch einen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Der erforderliche Abstand ist durch einen **ö.b.v. Baumsachverständigen** festzulegen.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

10. Ist der dazu notwendige Abbruch des Gebäudes 'Lüttmelland 9 + 10' genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, der Abbruch des Gebäudes **Lüttmelland 9 + 10** ist genehmigungsfähig. Da es sich um eine Gebäude der Gebäudeklasse 3 handelt, ist eine Genehmigung für den Abbruch (vgl. Abschnitt III der Anlage 2 zu § 60 HBauO) erforderlich. Die Auflagen und Hinweise, sowie mögliche Bedingungen, werden in dem Genehmigungsverfahren geregelt.

11. Ist der Eingangsbau an der Ecke Stadtbahnstraße (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss > Zeichnung BVA 06) grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?

Ja, der Eingangsbau an der Ecke zur **Stadtbahnstraße** (Zeichnung BVA 06) ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss entspricht dem Gebietscharakter und liegt mit einer Außenwandlänge von ca. 45 Metern innerhalb des Rahmens der offenen Bauweise. Durch die Ecklage zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die straßenparallele Randbebauung gewahrt.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

12. Ist die Tiefgarage unter diesem Eingangsbau grundsätzlich genehmigungsfähig?

Ja, die Tiefgarage unter den Eingangsbauten ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Festlegungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 17.01.2012 sind einzuhalten. Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Besonderes Augenmerk ist auf die Lüftungsöffnungen gegenüber dem Nachbargrundstück und sensiblen Grundstücksnutzungen zu stellen. Der Abstand der Tiefgarage zur Nachbargrenze ist mit 2,50 m gemessen worden.

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen, sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.

Die Tiefgaragenrampe ist mit einem Rankgerüst oder einer Pergola zu überstellen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

13. Ist der Befreiungsantrag zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Variante 01 in der Quartiersmitte genehmigungsfähig?

Ja, die aufgezeigte Abweichung ist von geringem Umfang und ist mit der Zielsetzung der

Abstandsflächenregelung zu vereinbaren. Hierzu ergeht eine gesonderte Entscheidung.

- 14. Sind die 2 gestaffelt angeordneten Zeilenbauten mit Einzelbau (Variante 02 > 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Zeichnung BVA 01.2) im Osten des Quartiers grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?**

Ja, die Neubauzeilen und der Einzelbau im Osten des Quartiers sind jetzt wegen der Anordnung innerhalb des Quartiers, der Gebäudestellung zu den Bestandsbauten und den vergrößerten Abständen zu Nachbargrenzen grundsätzlich genehmigungsfähig. Es werden Abstände zur Nachbargrenze von ca. 18,0 bis ca. 22,0 m erreicht, die eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn ausschließen.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- 15. Sind die beiden getrennt positionierten Neubauten der Variante 02 (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss > Zeichnung BVA 01.2) in der Quartiersmitte grundsätzlich genehmigungsfähig und welche Bedingungen werden an eine Genehmigung im Detail gestellt?**

Nein, die beiden getrennt positionierten Neubauten der Variante 02 in der Quartiersmitte sind nicht genehmigungsfähig. Der geringe Abstand der Gebäude untereinander vermittelt einen ungestalteten, schluchtartigen Eindruck. Dieser sollte vermieden werden. Auch den Stellplatzanlagen, sowohl parallel wie auch senkrecht zur Fahrtrichtung, wird hier nicht zugestimmt. Es entstehen doch sehr geringe Abstände zu der Wohnnutzung, die z.B. durch kleine Mietergärten oder durch eine gärtnerische Vorgartengestaltung besser zu nutzen wäre.

Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- 16. Ist der für die Errichtung der Eingangsbauten notwendige Abbruch des Garagenhofes genehmigungsfähig?**

Ja, allerdings bedarf der notwendige Abbruch des Garagenhofes keiner Genehmigung (vgl. Anlage 2 zu § 60 HBauO).

- 17. Ist der für den Neubau in Quartiersmitte notwendige Abbruch des Garagenhofes genehmigungsfähig?**

Ja, allerdings bedarf der notwendige Abbruch des Garagenhofes keiner Genehmigung (vgl. Anlage 2 zu § 60 HBauO).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- 18. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt**

- 18.1. für das **Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse** um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse mit den Zeilenbauten im Osten des Quartiers, sowohl bei der Variante 01 wie auch bei der Variante 02 (Zeichnung BVA 01.1 und BVA 01.2);

- 18.2. für das **Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse** um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse mit den Zeilenbauten (Variante 01) in Quartiersmitte (Zeichnung BVA 01.1);
- 18.3. für das **Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse** um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse mit den beiden nach Norden bzw. nach Süden ausgerichteten Anbauten im Süden des Quartiers, sowohl bei der Variante 01, wie auch bei der Variante 02 (Zeichnung BVA 01.1 und BVA 01.2; Bauvorlagen 15/19, 15/20, 15/25 und 15/26);
- 18.4. für das **Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse** um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse mit dem nach Süden ausgerichteten Anbau im Süden des Quartiers, in Richtung Grundstücksgrenze, sowohl bei der Variante 01 wie auch bei der Variante 02 (Zeichnung BVA 01.1 und BVA 01.2; Bauvorlagen 15/19, 15/20, 15/25 und 15/26).

Hinweis zu den Befreiungen zu 18.1) bis 18.4)

Mit Ausnahme der Gebäudegruppe, nördlich von **Lüttmelland 46**, die jeweils 2 Vollgeschosse umfassen soll, werden alle weiteren Gebäude 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten.

Begründung der Befreiungen zu 18.1) bis 18.4)

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Durch den bestehenden Bebauungsrahmen von Gebäudezeilen mit 3 Vollgeschossen fügen sich die Neubauten im Rahmen der Bestandsorientierung in das Quartier ein.

Bedingungen an die Befreiungen zu 18.1) bis 18.4)

An die Befreiungen werden die Voraussetzungen (Bedingungen) gebunden, dass

- ca. 2/3 der neuen Wohnungen öffentlich gefördert werden;
- die neuen Wohnungen ganz bzw. überwiegend familien- bzw. seniorengerecht gestaltet werden;
- zusammen mit den neuen Wohnungen Tiefgaragen zu errichten sind, um den neuen Stellplatzbedarf, aber auch um die bestehende Stellplatzunterversorgung zu bedienen.

19. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 19.1. für das **Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände** um bis zu ca. 1,50 m (bewirkt u.a. durch die Giebeldreiecke) zwischen dem nördlichen Gebäude in Quartiersmitte (bei der Variante 01) und dem Bestandsgebäude - Haus-Nummer 12, bei Wahrung eines Abstandes von mindestens 5,50 m an engster Stelle und stetiger Vergrößerung des Abstandes bis zu 14,00 m an weitester Stelle (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist von geringem Umfang und im Rahmen der Festlegungen zu vertreten. Die Voraussetzungen für die Erteilung nach § 69 Abs. 1 HBauO liegen vor. Dem Regelungsziel der Vorschrift wird entsprochen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 20.1. für das **Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse** um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse für die getrennten Baukörper (Variante 02) in Quartiersmitte (Zeichnung BVA 01.2; BVA 07.2).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere

- der geringe Abstand zwischen den einzelnen Baukörpern, bei hochaufragenden Giebelflächen, einen ungestalteten Zwischenraum darstellt, der städtebaulich nicht vertretbar ist;
- die Reduzierung auf das einfache Abstandsmaß der Bebauung einen schluchtartigen Charakter gibt, der die harmonische Quartiersentwicklung stört.

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

- 21.1. für das **vollständige Überdecken der Abstandsflächen** der Giebelflächen um bis zu 5,40 m zwischen den Neubauten in der Quartiersmitte, bei Wahrung eines Abstandes von durchgehend 5,60 m bei der Variante 02 an engster Stelle (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere

- ist die Abweichung erheblich und berücksichtigt das Regelungsziel der Vorschrift nicht;
- ist die Halbierung der Abstandsfläche im Rahmen der Festlegungen nicht zu vertreten;
- liegen die Voraussetzungen für die Erteilung nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht vor.

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 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

Der Vorbescheid umfasst auch die Nebenbestimmungen und Hinweise entsprechend der

Anlage 1 - verkehrs- und wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage 2 - naturschutzrechtliche Anforderungen als eigenständiges Verfahren

###

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

###

Transparenz in HH

Anlage 1 zum Vorbescheid

VERKEHRS- UND WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt - Management des öffentlichen Raumes
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

Telefon: 0 40 / 428 81 – 24 10
Fax: 0 40 / 427 905 9420
E-Mail: mr@wandsbek.hamburg.de

Verkehrs- und wegerechtliche Entscheidungen

Folgende Genehmigung wird in Aussicht gestellt:

(siehe hierzu verkehrs- und wegerechtliche Auflagen)

- Die Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung von insgesamt sieben befestigten Überfahrten zum Grundstück.
- Die vorhandene nördlichste Überfahrt in der Straße **Lüttmelland** ist zu nutzen.
- Die Zustimmung zu der Lage der Überfahrten erfolgt vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des Servicezentrums Naturschutz (WBZ 42) hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zwischen Überfahrt und vorhandenen Bäumen auf privatem Grund.
- Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der für das Bauvorhaben notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche (im Zusammenhang mit der Herstellung öffentlicher Parkbuchten ist der Gehweg hinter die Parkstände zu legen, ggf. muss Ersatz für entfallende Parkplätze gewährleistet sein) erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. **Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen** werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahme werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.
- Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung / Inanspruchnahme des öffentlichen Weges, wird unter Vorbehalt erteilt und ist bei der Wegeaufsicht – Bereich Nord (MR 2321) zu beantragen.
- Entsprechend § 61 HWG kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gemäß § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
- Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt - Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Vorschriften

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen

Wegegesetzes (HWG) einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt – Management des öffentlichen Raumes (MR 21 – Wandsbek) die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht – Bereich Nord
W / MR 2321
Rahlau 75
22045 Hamburg
Tel.: 0 40 / 428 81 – 52 28
Fax: 0 40 / 428 81 – 53 32
Mo – Fr 7.00 – 9.00 Uhr
Mo – Do 14.00 – 15.30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der vorgenannten Dienststelle abzustimmen.

Durchführung / Anforderungen

1. Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§§ 18, 19 und 22 HWG).
2. Die vorhandene nördlichste Überfahrt in der Straße **Lüttmelland** ist zu nutzen. Die benötigte Tiefgaragenüberfahrt ist auf **3,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, umzubauen. Der Umbau ist mit der Wegeaufsicht – Bereich Nord (MR 2321) abzustimmen.
3. Die beiden östlich geplanten Feuerwehüberfahrten sind zusammen zu fassen. Die Breite der geplanten Feuerwehüberfahrt (§ 18 HWG) zum Grundstück wird auf **5,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.
4. Die Breite der geplanten östlichen Tiefgaragenüberfahrt (§ 18 HWG) zum Grundstück wird auf **3,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.
5. Die Breite der geplanten Tiefgaragenüberfahrt (§ 18 HWG) zum Flurstück 4619 wird auf **3,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.
6. Die Breite der geplanten Feuerwehüberfahrt (§ 18 HWG) zum Flurstück 4621 wird auf **5,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.

7. Die Breite der geplanten süd-westlichen Feuerwehrrüberfahrt (§ 18 HWG) zum Grundstück zwischen Haus-Nr. 22 und Haus-Nr. 25 wird auf **5,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.
8. Die beiden westlich geplanten Feuerwehrrüberfahrten im Bereich der Hausnummern 25 - 30 sind zusammen mit je einer Stellplatzanlage anzulegen. Die Breite der geplanten Feuerwehrrüberfahrten (§ 18 HWG) zum Grundstück wird auf je **5,00 m**, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.
9. Die Feuerwehrrüberfahrten und der weitere Verlauf der Feuerwehrrzufahrten sind entsprechend des **BPD 5/1990 „Feuerwehrflächen“** herzustellen, sowie durch Aufstellen eines Hinweisschildes **„Feuerwehrrzufahrt“** auf dem Grundstück, an der Grundstücksgrenze zur Straße, zu kennzeichnen. Die Feuerwehrrüberfahrten sind gegen widerrechtliches Befahren durch entsprechende Absperreinrichtungen (z.B. Klapppfahl) zu sichern.
10. Die vorhandenen und künftig nicht mehr benötigten Überfahrten sind zurückzubauen. Der Rückbau ist mit der Wegeaufsicht – Bereich Nord (MR 2321) abzustimmen.
11. Die Zustimmung zu der Lage der Überfahrten erfolgt vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des Servicezentrums Naturschutz (WBZ 42), hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes zu vorhandenen Bäumen auf privatem Grund.
12. Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der für das Bauvorhaben notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche (im Zusammenhang mit der Herstellung öffentlicher Parkbuchten ist der Gehweg hinter die Parkstände zu legen, ggf. muss Ersatz für entfallende Parkplätze gewährleistet sein) erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. **Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen** werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahme werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.
13. Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt - Management des öffentlichen Raumes zu stellen.
14. Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Hinweis: Bei zum öffentlichen Grund abschüssig verlaufendem Gelände, ist ein Abfließen des Oberflächenwassers auf den öffentlichen Grund durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Einbau einer ACO-Drainrinne) zu verhindern.
15. Für den über Gehwegüberfahrten ausfahrenden Kraftfahrzeugverkehr sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, auf dem privaten Grundstück **Sichtdreiecke** mit 3,00 m Schenkellänge

freizuhalten. In diesen **Sichtdreiecken** dürfen keine Gegenstände stehen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

16. Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellfläche auf öffentlichem Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.
17. Im Bereich der Baustellenüberfahrten und der endgültigen Überfahrten, sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund, ist die Kampfmittelverordnung, § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.
18. **Weitere Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und zur Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.**

. / .

Anlage 2 zum Vorbescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ALS EIGENSTÄNDIGES VERFAHREN

(nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz – HmbNatSchG -)

- Besondere Festsetzungen / Auflagen und Bedingungen -

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Wandsbek
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
- WBZ 42 – Servicezentrum Naturschutz -
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon: 0 40 / 428 81 – 32 61

Fax: 428 81 – 30 99

E-Mail: naturschutz@wandsbek.hamburg.de

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 – **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- die Vorschriften des **Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - HmbBNatSchAG** vom 11. Mai 2010 in der geltenden Fassung
- die aufgrund des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die **Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung)** vom 17. September 1948 und/oder ggf. die entsprechende **Verordnung zum Schutz geschützter Landschaftsteile (Landschaftsschutzverordnung - LSG-VO)**
- die **DIN 18920**, die **RAS-LP4** und **ZTV-Baumpflege 2006**

I. Entscheidungen

1. Das Vorhaben ist genehmigungsfähig. Einer Bebauung wird hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Voraussetzungen und Auflagen zugestimmt.

Beide eingereichte Varianten zeigen hinsichtlich der Anforderungen an den Baumschutz keine wesentlichen Unterschiede auf.

2. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17.09.1948 in der geltenden Fassung zum Fällen baubehindernder und nicht entwicklungsfähiger Gehölze, gemäß Bewertung der baumgutachterlichen Stellungnahme vom 20.10.2015, wird auf Antrag - gegen Auflage von Ersatzpflanzungen - entsprechend den Berechnungen nach BSU-Modell und/oder einer Ausgleichszahlung (auch anteilig möglich) in Aussicht gestellt. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen **ö.b.v. Baumsachverständigen** zu erbringen.

3. Für die Eichen Nr. 4 und Nr. 6 wird eine Genehmigung zur Fällung in Aussicht gestellt. Für sie sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.
4. Die zentrale Baumgruppe aus Linden (Bäume Nr. 96, 97, 110) ist aufgrund ihrer besonders prägenden Bedeutung für das Quartier und ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Für die vorgesehene Tiefgarage im Bereich dieser Bäume ist die Planung und Ausführung unter Einbeziehung eines **ö.b.v. Baumsachverständigen** anzupassen (Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen, ortsfester Bauzaun).
5. Um die Dachflächen von Tiefgaragen für Ersatzpflanzungen nutzen zu können, sind für Baumpflanzungen mindestens 100 cm, für Strauch-Pflanzungen mindestens 50 cm durchwurzelbare Substrat-Schicht vorzusehen.
6. Die südliche Baumreihe erfüllt wichtige ökologische Funktionen und sorgt zudem für eine grüne Abschirmung zur angrenzenden Einzelhaus-Bebauung. Sie ist zu erhalten und während der Baumaßnahme durch einen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Der erforderliche Abstand ist durch einen **ö.b.v. Baumsachverständigen** festzulegen.
7. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auf einem qualifizierten Grünflächenplan M 1:200, der die erforderlichen bzw. möglichen Ersatzpflanzungen entwicklungsfähig darstellt und der alle Gebäude, Nebenanlagen und Wege darstellt, abzubilden. Für jede Baumpflanzung ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 Quadratmeter vorzusehen.
8. Wird anstelle eines Baumes eine Heckenpflanzung vorgesehen, entspricht der Ersatz eines Baumes der Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 15 Metern Länge, in der Qualität 100 bis 125 cm hoch, 2mal verpflanzt, 4 Pflanzen pro laufenden Meter.
9. **Besondere Anforderungen an den Baumschutz**
 - 9.1. Sind Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorwege durch einen vom Bauherrn hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten (**ö.b.v.**) **Baumsachverständigen** auf Machbarkeit zu prüfen. Ggf. sind Planungs-/Bauanpassungen nach Maßgabe des **ö.b.v. Baumsachverständigen** erforderlich.
 - 9.2. Die durch den **ö.b.v. Baumsachverständigen** bestätigte Planung (im Hinblick auf den Baumschutz) ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Hamburger Baumschutzverordnung einzureichen.
 - 9.3. Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Gehölzen, ihren Kronen- und Wurzelbereichen, in Landschaftsschutzgebieten und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig.
 - 9.4. Der **ö.b.v. Baumsachverständige** hat im Zuge der Arbeiten monatlich, sowie nach Abschluss der Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen dem WBZ-Naturschutz gegenüber zu bescheinigen (Baumschutz-Protokoll).
 - 9.5. Genehmigte Eingriffe in den Gehölzbestand sind nach Vorgabe und ggf. in Begleitung des

hinzuzuziehenden **ö.b.v. Baumsachverständigen** vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz).

- 9.6. Die Ausführung der Arbeiten ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma für Baumpflege zugelassen. Mindestanforderung für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

II. Hinweise

10. Während der Bauarbeiten im Bereich geschützter und zu erhaltener Bäume ist schonend vorzugehen, um die Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden nebenstehenden Gehölze, nicht zu schädigen (vgl. DIN 18 920). Entsprechende Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit dem **ö.b.v. Baumsachverständigen** festzulegen und umzusetzen.
11. Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung Straßengrün des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes im Bezirksamt Wandsbek vor Ort abzustimmen.
12. Während der **Schutzfrist vom 01. März bis 30. September** dürfen keine Gehölze abgeschnitten oder gefällt werden. Lassen sich die Schneide- und Rodungsmaßnahmen nicht in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar legen, ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung beim WBZ, Servicezentrum Naturschutz mit Begründung zu beantragen (§ 67 BNatSchG).

. / .

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HAMBURGISCHEN TRANSPARENZGESETZES - 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