



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

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

GZ.: W/WBZ/05804/2017
Hamburg, den 18. Januar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
02.05.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

526-189
3327 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohnungen und Tiefgarage (22 WE)

VORBESCHIED (NEGATIV)

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 10

mit den Festsetzungen: WA IV g, GaK, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 / 2	Flurkartenauszug
4 / 3	Übersichtsplan
4 / 4	Lageplan
4 / 6	Baumbestandsplan
4 / 8	Ansichten / Bestandsanalyse

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für die Errichtung eines 3-geschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage auf einer Fläche die nach dem Bebauungsplan Rahlstedt 10 als Fläche für Garage unter Erdgleiche ausgewiesen ist

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere fügt sich das Vorhaben mit seiner städtebaulichen Lage nicht in die Umgebung der Nachbarschaft ein. Der Abstand zur Straße ist zu gering und die Ausrichtung der Zeile in Bezug zu den bestehenden Häuserzeilen ist atypisch für die Siedlung.

Hinweis:

Eine bessere Einfügungsverträglichkeit könnte erreicht werden, wenn die Zeile auf ca. ½ Länge eingekürzt und auf ca. 5 m Straßenabstand oder parallel zur westlichen Zeile verlagert wird. Grundsätzlich ist eine Befreiung von der Art der Nutzung für ein Wohngebäude auf der als Fläche für Garage unter Erdgleiche ausgewiesenen Fläche vorstellbar. Vier Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung städtebaulich vorstellbar.

Weiterhin steht der erhaltenswerte Baumbestand einer Genehmigungsfähigkeit im Weg.

Antworten auf die Fragen des Antragstellers zum Vorbescheid

1. Wird einem Neubau auf einer ausgewiesenen GaK-Fläche zugestimmt?

Das Vorhaben kann nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich mit seiner städtebaulichen Lage nicht in die Umgebung der Nachbarschaft einfügt. Der Abstand zur Straße ist zu gering und die Ausrichtung der Zeile in Bezug zu den bestehenden Häuserzeilen atypisch für die Siedlung.

2. Wird der Baumfällung zugestimmt?

Das Vorhaben ist in Form der eingereichten Planung nicht genehmigungsfähig.

Auf dem Grundstück befinden sich besonders prägende und erhaltenswerte Bäume. Für eine Bebauung des geplanten möglichen Baufeldes müsste ein erheblicher Teil davon gerodet werden, bzw. würde durch die Baumaßnahme nachhaltig beeinträchtigt (z.B. gebäudenaher Bäume). Ggf. erforderliche Fällungen der Pappeln und Birken (Bäume 2, 3, 4 und 6) können nach Umplanung unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Die Fällung der Eiche Nr. 1 wird nicht in Aussicht gestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht muss aufgrund der Auswirkungen und der offensichtlich nicht gegebenen Möglichkeit des Erhalts der prägenden Eiche Nr. 1, der negativen Auswirkungen auf den erhaltenswerten Ahorn südlich des geplanten Baufeldes (Baumkrone in der Vorlage 4/6 entspricht nicht der realen Kronenausdehnung) sowie der Baumreihe im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze das geplante Bauvorhaben abgelehnt werden.

Nach Baumschutzverordnung geschützte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Etwaige Bebauungen sind unter Berücksichtigung des Baumschutzes vorzunehmen.

Hinweis:

Es sind Planungsalternativen zum Erhalt der entsprechenden Bäume zu entwickeln und baumgutachterlich zu prüfen, z.B. durch veränderte Gebäudeanordnung. Im Rahmen einer notwendigen Umplanung wären folgende Unterlagen nachzureichen:

Die nachfolgenden Punkte 1 und 2 sind auf Bauherrenseite unter Hinzuziehung bzw. Beratung eines Fachplaners mit baumgutachterlichem Sachverstand (ö.b.v. Baumsachverständigen) zu erbringen und Punkt 1 durch diesen zu bestätigen.

1. Umplanung zum Baumerhalt der prägenden Eiche und des Ahorns sowie der Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze:

Überarbeitung des Entwurfs in Bezug auf den vollständigen Erhalt der sehr erhaltenswürdigen Bäume (einschl. der entsprechenden Fachplanungen bzgl. Außenanlagen etc.). Planerisch unter Baumschutzgesichtspunkten erarbeitete und baumgutachterlich bestätigte Alternative zum eingereichten Entwurf. Darstellung der baumerhaltenden Planungsvariante einschließlich der Tiefgaragenkanten und der vorhandenen Bäume mit Kronendurchmessern in realer Ausdehnung. Die besagten Bäume sind dabei vollständig und nahezu unbeeinträchtigt zu erhalten.

2. Baumgutachterliche Stellungnahme und Baustelleneinrichtungsplan Baumschutz

Baumgutachterliche Machbarkeitsstudie, bzw. Eingriffsbewertung der Maßnahme. Nachvollziehbare Begründung sämtlicher Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen und Fällungen. D.h. zu jedem zur Fällung beantragten Baum ist eine Begründung zu nennen. Ggf. sind baumpflegerische, bzw. baumerhaltende Maßnahmen möglich, zu entwickeln und ebenfalls zu benennen. Dies betrifft die Ver- und Entsiegelungsarbeiten, den Gebäudebau inkl. Arbeitsräume (zu beachten: Tiefgaragenkanten, Verbau, etc.), den Abbruch des Bestands, Tiefbau und den Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld.

Die prägenden und vitalen Bäume (die nicht zur Fällung vorgesehen sind) sind vollständig zu erhalten. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist daran auszurichten. Dabei sind Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) zu erhaltender Bäume zu vermeiden.

Für zu erhaltende Bäume ist ein Baumschutzplan - unter Baumschutzgesichtspunkten - planerisch zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt nachzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (ortsfeste Baumschutzzäune, Wurzelsuchgräben, Wurzelvorhänge, Stammschutz, Stahlplatten u.a.). Die Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen während der Bauzeit als Fachbauleitung Baumschutz ist erforderlich.

Im Rahmen eines nachfolgenden neuen Vorbescheidsverfahrens sind folgende Unterlagen zur Ermittlung und Umsetzung von Ersatzauflagen einzureichen:

Bilanzierung:

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze in Anlehnung an das BSU-Modell "Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung). Der ermittelte Ersatzbedarf ist mit dem Fällantrag einzureichen. Abschließende Bilanzierung der möglichen Nachpflanzungen aus dem Freiflächenplan und der erforderlichen Ausgleichszahlung.

Freiflächenplanung:

Zur Sicherstellung von Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächenplan, M 1:200, erstellt durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, nachzureichen. Darstellung der geplanten Ersatzpflanzungen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Pflanzräume für Durchwurzungen sowie für die Kronenbildung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzeltbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer großkroniger Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.

Ersatzbaumpflanzungen sind explizit zu kennzeichnen (zwecks Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung).

Neben Ersatzbäumen ist das Grundstück (wo nicht vorhanden) mit heimischen Sträuchern, in freiwachsender oder geschnittener Form, einzugrünen.

Die gerodeten Hecken sind im Flächenanteil 1:1 zu ersetzen.

Weiterhin ist bei Neuplanungen zu berücksichtigen, dass die geplante Zufahrt zur Tiefgarage unmittelbar zwischen zwei öffentlichen Straßenbäumen liegt. Diese sind

zwingend zu erhalten. Die Überfahrt muss daher außerhalb der Straßenbäume angeordnet werden.

3. Wird einer Stellfläche für die Feuerwehr auf der Straße Birkenallee zugestimmt?

Der geplanten Feuerwehraufstellfläche auf öffentlichem Grund, entsprechend der Antragsunterlagen, wird nicht zugestimmt. Die Feuerwehraufstellfläche ist auf Privatgrund nachzuweisen.

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.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH