



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/02650/2021
Hamburg, den 22. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
19.02.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-059
2906 in der Gemarkung: Jenfeld

Errichtung eines Gebäudes mit 15 Wohneinheiten

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 Bäume Nrn. 1-6, 9, 10, 12, 14, 20 zu roden (vgl. Anlage 11/62, 11/95 Freiflächenplan mit Gehölzbestandsplan und Liste).

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 (Grüneintragungen sind zu beachten):

ERSATZPFLANZUNGEN:

Die Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen sind, in Pflanzarten, Umfang und Standorten, Pflanzqualität gemäß Anlagen umzusetzen (u.a. Freiflächenplan, Nr. 11/95).

Verwendung von standortgerechten heimischen Arten /gemäß Freiflächenplan, Nr. 11/95.

Pflanzung von 12 mittel-bis großkronigen Bäumen; Pflanzung in Mindestqualität 3 x v Stammumfang 18/20 cm.

Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Sonstige Vegetationsflächen (Rasen) sind gemäß Anlage 11/95 umzusetzen.

Die Ausführung der Bepflanzungen, einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Pflanzgrubenvorbereitung), ist qualifiziert durch eine fachkundige Gartenbaufirma in Begleitung des Landschaftsarchitekten vorzunehmen.

Vorgaben für die Ausführung:

Die Baumstandorte auf der Rasenfläche sind durch einen Stammschutz gegen Mähschäden zu sichern.

Die Baumscheiben sind vor Verdichtungen zu schützen (z.B. durch eine geeignete Unterpflanzung).

Die Ersatzpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung (bis zum folgenden 30. April) durchzuführen.

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 die auf Seite 11 genannte Dienststelle 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 Verwendung von Baumbewässerungssäcken wird empfohlen.
Die Pflicht zu den Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Erläuterung: Gemäß Ersatzwertermittlung ergibt sich für die Bäume ein rechnerischer Ersatzbedarf von 12 Stück Ersatzbäumen bzw. von 12.000,00 Euro Ersatzgeld. Diese Summe wird (vollständig/anteilig) erhoben, wenn die o.g. Ersatzpflanzung nicht oder nur anteilig erfolgt.

ERSATZZAHLUNG:

Es ist ferner ein Ausgleichsbetrag für die Nichtpflanzung des Baumes Nr. 25 (geplanter Baum im Vorgarten im Bereich der Aufstellfläche der Steckleiter) in Höhe von 1.000,00 Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Planungsrechtliche Grundlagen

| | |
|---------------|---|
| Bebauungsplan | Jenfeld 8 mit den Festsetzungen: WR III (zwingend) g, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 |
| Verordnung | Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs |

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|----------|--|
| 11 / 16 | Schnitt BB |
| 11 / 46 | Ausschnitt Schnitt A1A1 |
| 11 / 54 | Brandschutznachweis Ergänzung zu 3.3.5 |
| 11 / 62 | Qualifizierter Gehölzbestandsplan |
| 11 / 63 | Artenschutzrechtliche Einschätzung |
| 11 / 74 | Ansicht Süd |
| 11 / 75 | Ansicht Nord |
| 11 / 79 | Lageplan - Verkehr |
| 11 / 80 | Lageplan |
| 11 / 89 | Brandschutz - Dachaufsicht |
| 11 / 91 | Brandschutz - Schnitt A2A2 |
| 11 / 93 | Abstandsflächenplan |
| 11 / 94 | Feuerwehraufstellflächen |
| 11 / 95 | Freiflächenplan |
| 11 / 96 | Grundriss / Souterrain |
| 11 / 97 | Grundriss / Erdgeschoss |
| 11 / 98 | Grundriss / 1. - 2. Obergeschoss |
| 11 / 99 | Grundriss / Staffelgeschoss |
| 11 / 101 | Brandschutznachweis |
| 11 / 102 | Grundriss / Souterrain Brandschutz |
| 11 / 103 | Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz |

| | |
|----------|--|
| 11 / 104 | Grundriss / 1. - 2. Obergeschoss Brandschutz |
| 11 / 105 | Grundriss / Staffel- und Dachgeschoss Brandschutz |
| 11 / 106 | Schnitt AA Brandschutz |
| 11 / 107 | Vorschlag Möblierung / Gestaltung Kinderspielflächen |
| 11 / 109 | Aufstellfläche Steckleiter |
| 11 / 110 | Schnitt / -ausschnitte |

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 planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für das Errichten der Stellplatzzufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze anstelle der ausgewiesenen östlichen Zufahrt

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt und es werden unter anderem zwei schützenswerte Bäume erhalten.

- 2.2. für das Überschreiten der Baugrenze im Kellergeschoss im Süden um maximal 2,67 m durch den Technikraum (incl. um 1,50 m durch die Kasematten), um 2,12 m durch das Hauptgebäude und im Norden um 1,715 m durch die Abstellräume und die Kasematte um 2.295 m

Begründung

Die Befreiung wird unter der unten genannten Bedingung erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Überschreitungen entfalten keine städtebauliche Wirkung und sind nicht beeinträchtigend für das Straßenbild.

Bedingung

Der Technikraum muss vollständig unter Erdgleiche liegen und die Kasematte wird auf eine Tiefe von 1,50 m begrenzt.

- 2.3. für das Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss im Süden durch die Terrasse um 1,50 m und durch den Hauptbaukörper um 2,12 m zuzüglich der Terrasse vor der Wohnung 2 um 1,50 m und im Norden um 1,235 m durch Teile des Aufzugsschachts

Begründung

Die Befreiung wird unter der unten genannte Bedingung erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt

werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die nördliche Baugrenze wird nur geringfügig durch den Aufzugsschacht überschritten. Zudem wird das Baufenster im nördlichen Teilbereich entlang der nördlichen Baugrenze nicht vollständig ausgeschöpft. Die rückwärtige Überschreitung ist aufgrund der geringeren städtebaulichen Wahrnehmbarkeit städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung durch die Hauptanlage wird durch die Herstellung eines geraden Baukörpers, der auf eine Abstufung innerhalb des Baufensters verzichtet, ausgelöst und ist städtebaulich vertretbar

Bedingung

Die Terrassentiefe wird auf 1,50 m begrenzt und die Terrasse ist in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

- 2.4. für das Überschreiten der Baugrenze im 1. - 2. OG im Süden durch die Balkone um 1,5 m und durch den Hauptbaukörper (incl. Loggia) um 2,12 m zuzüglich der Balkone vor den Wohnungen 5, 6, 10, 11 um 1,50 m und im Norden um 1,235 m durch Teile des Aufzugsschachts

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die Überschreitungen durch den Aufzugsschacht sowie den Hauptbaukörper sind entsprechend der Abweichungstatbestände (siehe Kellergeschoss und Erdgeschoss) städtebaulich vertretbar. Die Balkone erscheinen im Verhältnis zur Außenwand als untergeordnetes Bauteil.

- 2.5. für das Überschreiten der Baugrenze im Staffelgeschoss im Süden um 1,50 m durch die Dachterrassen und um 0,44 m durch den Hauptbaukörper und im Norden durch Teile des Aufzugsschachtes um 1,235 m

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

- 2.6. für das Errichten von 6 Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, weil sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Das Vorhaben orientiert sich diesbezüglich am westlichen Nachbargrundstück, das eine ähnliche Stellplatzverteilung aufweist. Auch sie befinden sich außerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche. Das ist ein Präzedenzfall in direkter Nachbarschaft. Auch hier wurden mehr Garagen errichtet, als die Fläche für Stellplätze ausweist. Die Stellplatzfläche wird durch das Vorhaben im Grunde nach Norden verschoben. Dadurch können die südlichen auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche befindlichen Bäume erhalten werden.

Bedingung

Die Zufahrts- und Stellplatzfläche ist mit Rasengittersteinen herzustellen.

Hinweis

Diese planungsrechtliche Befreiung wurde bereits im Vorgang W/WBZ/02595/2021 erteilt. Mit den Bauarbeiten dazu wurde bereits begonnen. Diese Befreiung wird hier nur zur Abbildung der Vollständigkeit aufgeführt. Die Bedingung ist einzuhalten.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m und das Vorhandensein der Abstandsfläche der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, auf fremden Grund (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung wird nur unter der genannten Bedingung erteilt und ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich - rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar. Die Abweichung muss im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen beurteilt werden. Eine Begradigung des Baukörpers ruft diese Abstandsflächen hervor. Diese Begradigung wurde im Vorbescheidsverfahren nicht versagt. Von einer Baulastbildung wird in diesem Einzelfall abgesehen, um den Nachbareigentümer nicht in seinen zukünftigen Bebauungsmöglichkeit einzuschränken.

Bedingung

Die Nachbarzustimmung des Eigentümers des Grundstücks Barsbütteler Str. 7-11, Görlitzer Str. 8 / 12/ 14 liegt vor.

- 3.2. für den Verzicht auf die Ausbildung feuerhemmender Brüstungen im offenen Gang im Staffelgeschoss (§ 34 Abs. 4,5 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 HBauO, vereinbar. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Dieser Laubengang erschließt nur eine Wohneinheit und er ist im Staffelgeschoss vollständig von Luft umspült. Es gibt keine Überdachung des

Laubengangs. Die darunter liegende Wohnung hat dort zwei Badfenster. Die Brandgefahr ist eher gering einzustufen. Es liegt ebenfalls ein Fenster vom Treppenraum darunter. Dort gibt es keine Brandlast. Der Laubengang ist 2 m breit.

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 4.1. Vor Beginn der Fällungen / Bauarbeiten ist eine Fachbauleitung Baumschutz (Baumsachverständige / Baumsachverständiger) zu beauftragen, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen- während der gesamten Bauzeit- veranlasst und wöchentlich überwacht (z.B. Aufstellung von festen Baumschutzzäunen). Die Beauftragung der Fachbauleitung Baumschutz für die gesamte Bauzeit ist der auf Seite 11 genannten Dienststelle nachzuweisen. Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutzgesichtspunkten - durchgängig durch die Fachbauleitung im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Dies gilt für die Ver- und Entsiegelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld. Die Fachbauleitung kontrolliert die Baustelle eigenverantwortlich, mindestens 2x pro Monat (auch ohne Vorankündigung) und hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen und eigenständig der auf Seite 11 genannte Dienststelle zu übermitteln. Eine Kopie dieses Bescheides ist der beauftragten Fachbauleitung Baumschutz zu übermitteln.
 - 4.2. Baumschutzzaun:
Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit ist der Gehölzbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50 m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen). Ortsfest bedeutet unverrückbar, z.B. mittels fest im Boden verankerten Holzpfosten und Querlattungen.
Das Aufstellen des Bauzaunes ist der auf Seite 11 genannten Dienststelle zwecks Abnahme mitzuteilen.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) 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 - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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