



# 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/13720/2017  
Hamburg, den 03. Juli 2018

Verfahren  
Bezug  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
W/WBZ/05704/2017  
17.10.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
515-088  
10591, 10594 (ehemals 1051), 3128 in der Gemarkung: Bram-  
feld

### Neubau von 154 Wohnungen in 9 Gebäuden

### GENEHMIGUNG

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

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. Höhenanweisung: Die Anschlusshöhen gem. § 26 HWG werden durch das Ing.-Büro Reese+Wulff bzw. GHP Landschaftsarchitekten ermittelt. Der Höhenanweisungsbescheid wird durch den Bezirk Wandsbek hiermit auf Grundlage der eingereichten Unterlagen erteilt.
2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Feuerwehrezufahrt von der Fabriciusstraße und an der Planstraße A (Am Dorfgraben)
3. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Feuerwehraufstellflächen südlich des Bramfelder Dorfgrabens
4. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt für die Tiefgarage Haus 1 an der Fabriciusstraße

#### **Nebenbestimmungen**

Die Überfahrt zur Tiefgarage in der Fabriciusstraße wird auf 3,50 m begrenzt.

Die Tiefgarage muss an der Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von 3,0 m mit einem mind. Gefälle von 4,5 % bis 6 % aufweisen.

Die Sichtdreiecke an der Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Die Überfahrt ist auf Privatgrund von Sichthindernissen freizuhalten

5. Anschlussgenehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage  
Anschlüsse:  
E0102-HSEKANAL-91202601 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
6. Einleitgenehmigung zur Einleitung des Schmutzwassers in das öffentliche Siel über den Sielanschluss E0102-HSEKANAL-91202601
7. die widerrufliche, wasserrechtliche Genehmigung für die Querung des Bramfelder Dorfgrabens, ein Gewässer II. Ordnung, im Bereich des Durchlasses Nr. 1, mit einer Schmutzwasserleitung DN 200 und einer Trinkwasserleitung im Stahlschutzrohr DN 200 unterhalb der der Durchlasssohle (§§ 15, 19 Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) i.V.m. § 36 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der jeweils gültigen Fassung)

## Nebenbestimmungen

Die Genehmigung wird widerruflich erteilt. Von dem Widerruf kann insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn die in der Genehmigung genannten Auflagen nicht erfüllt werden oder wenn von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit oder eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet werden kann. Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche können im Falle eines Widerrufs sowie ggf. weiterer erforderlicher Bedingungen und Auflagen nicht anerkannt werden.

Aufgrund der geringen Überdeckung, ist die Schmutzwasserleitung mit einer Stahlplatte gegen das Durchlassbauwerk zu sichern.

8. die widerrufliche, befristete wasserrechtliche und wegerechtliche Erlaubnis den Bramfelder Dorfgraben, ein Gewässer II. Ordnung, in der Straße „Am Dorfgraben“ an den im Lageplan markierten Stellen zur Einleitung von Drain- / Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, zu benutzen. Straße: Am Dorfgraben, Gemarkung: Bramfeld, Flurstück: 10591 (§§ 8, 10, 13 und 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) und § 19 des Hamburger Wegegesetzes (HWG) in der jeweils gültigen Fassung)

## Nebenbestimmungen

Dieser Bescheid ist auf längstens 10 Jahre bis zum 27.05.2028 befristet und steht unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs sowie ggf. erforderlicher weiterer Bedingungen und Auflagen.

Die Erlaubnisinhaber (bzw. deren Beauftragte) haben die Lage und Ausführung der Einleitstelle rechtzeitig mit einem Vertreter der Wasserbehörde und des Straßenbaurevieres (Rahlau 75, 22045 Hamburg, Tel.: 428 81 – 2809) abzustimmen.

Die Erlaubnis bezieht sich auf die Benutzung der öffentlichen Wegefläche und die Benutzung des Gewässers.

Die Benutzung ist aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse und dem Gebot, die Niederschläge auf dem Grundstück zu verwerten, auf eine gedrosselte Einleitmenge von maximal 12,0 l/s beschränkt.

Auf dem Grundstück ist ein entsprechendes **Rückhaltevolumen** vorzusehen, um Wassermengen von Starkregenereignissen aufzunehmen, bevor sie entsprechend der genannten Einleitmenge verzögert in das Gewässer eingeleitet werden können. Der Speicherraum muss sich nach einem Regenereignis soweit entleeren, dass das erforderliche Mindestrückhaltevolumen wieder zur Verfügung steht. Die Einleitung in das Gewässer erfolgt drucklos.

Eingeleitet werden darf nur natürliches Niederschlagswasser,

- das von bebauten oder befestigten Flächen in oberflächigen Einläufen gesammelt wird;
- das nach vorausgehender Versickerung in Drainagen gefasst wird;
- das nachweislich auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann.

Keinesfalls dürfen eingeleitet werden:

- verschmutztes und (z.B. durch Streusalze) kontaminiertes Wasser von befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Höfen;

- Reinigungswasser z.B. von Böden und Wänden, Parkplätzen, Garagen, Küchen usw.;
- mittels Pumpen und Drainagen gefördertes Grundwasser.

Da bei Hochwasser die Abnahme des o.g. Wassers nicht gewährleistet werden kann, ist als Objektschutz die Einleitung gegen das Eindringen von Wasser aus dem Gewässer mit entsprechenden Vorrichtungen (z.B. Rückstauklappe) zu sichern. Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche können gegenüber der FHH nicht geltend gemacht werden.

Auf dem Grundstück des Erlaubnisinhabers ist vor der Einleitstelle ein **Übergabeschacht** zu errichten. Dieser ist möglichst nah an der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Schacht und die Zwischenspeicher müssen für Vertreter der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- die Ableitung vom Schacht zum Gewässer erfolgt im Freigefälle
- die Rohrverbindung zwischen dem Schacht und dem Einleitpunkt am offenen Gewässer darf keine seitlichen Zuleitungen (z.B. von Entwässerungsrinnen) haben
- lichte Weite: mindestens 1,00 m
- Schachtsohle: um mindestens 0,50 m vertieft als Schlammfang
- im Schacht sind Vorrichtungen zur Abscheidung von Leicht- und Schwimmstoffen vorzusehen

Das Einleitrohr muss über der Gewässersohle in das offene Gewässer ausmünden. Im unmittelbaren Auslaufbereich ist die Gewässerböschung mit Natursteinpflaster gegen Ausspülungen zu sichern. Die Breite der Pflasterung soll 0,40 m, plus mittig ausmündendes Rohr, nicht überschreiten und ist muldenförmig auszubilden. Die Gewässersohle ist mit einer Kiesschüttung gegen Ausspülungen zu sichern. Die zu verwendende Korngröße ist rechtzeitig mit einem Vertreter der Wasserbehörde abzustimmen. Das Einleitrohr ist an der Ausmündung böschungsgleich abzutrennen und gegen das Einwandern von Tieren zu sichern, z.B. mittels Froschklappe.

Die gesamte mit diesem Bescheid erlaubte Anlage ist von für derartige Arbeiten qualifizierten Fachfirmen unter Beachtung der entsprechenden gültigen Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Der Erlaubnisinhaber hat für einen ausreichenden Abflussquerschnitt seines Einleitrohrs zu sorgen. Die Entwässerungsanlage wie auch der Ausmündungsbereich am Gewässer müssen vom Erlaubnisinhaber sauber und instand gehalten werden. Anfallendes Räumgut ist aufzufangen und zu entsorgen. Es darf nicht in das Gewässer gelangen.

Von dem Widerruf kann insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn die mit der Erlaubnis verbundenen Gebühren nicht oder nur teilweise entrichtet werden, wenn die in der Erlaubnis genannten Auflagen nicht erfüllt werden oder wenn von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit oder eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet werden kann (§ 17 Abs. 2 HWaG). Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche können im Falle eines Widerrufs sowie ggf. weiterer erforderlicher Bedingungen und Auflagen nicht anerkannt werden.

9. widerrufliche, befristete wasserrechtliche und wegerechtliche Erlaubnis den Bramfelder Dorfgraben, ein Gewässer II. Ordnung, in der Straße „Am Dorfgraben“ an den im Lageplan markierten Stellen zur Einleitung von Drain- / Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann, zu benutzen.

Straße: Am Dorfgraben, Gemarkung: Bramfeld, Flurstück: 10594  
(§§ 8, 10, 13 und 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) und § 19 des Hamburger Wegegesetzes (HWG) in der jeweils gültigen Fassung)

### **Nebenbestimmungen**

Dieser Bescheid ist auf längstens 10 Jahre bis zum 27.05.2028 befristet und steht unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs sowie ggf. erforderlicher weiterer Bedingungen und Auflagen.

Die Erlaubnisinhaber (bzw. deren Beauftragte) haben die Lage und Ausführung der Einleitstelle rechtzeitig mit einem Vertreter der Wasserbehörde und des Straßenbaurevieres (Rahlau 75, 22045 Hamburg, Tel.: 428 81 – 2809) abzustimmen.

Die Erlaubnis bezieht sich auf die Benutzung der öffentlichen Wegefläche und die Benutzung des Gewässers.

Die Benutzung ist aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse und dem Gebot, die Niederschläge auf dem Grundstück zu verwerten, auf eine gedrosselte Einleitmenge von maximal 13,0 l/s beschränkt.

Auf dem Grundstück ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen vorzusehen, um Wassermengen von Starkregenereignissen aufzunehmen, bevor sie entsprechend der genannten Einleitmenge verzögert in das Gewässer eingeleitet werden können. Der Speicherraum muss sich nach einem Regenereignis soweit entleeren, dass das erforderliche Mindestrückhaltevolumen wieder zur Verfügung steht. Die Einleitung in das Gewässer erfolgt drucklos.

Eingeleitet werden darf nur natürliches Niederschlagswasser,

- das von bebauten oder befestigten Flächen in oberflächigen Einläufen gesammelt wird;
- das nach vorausgehender Versickerung in Drainagen gefasst wird;
- das nachweislich auf dem Grundstück nicht verwertet werden kann.

Keinesfalls dürfen eingeleitet werden:

- verschmutztes und (z.B. durch Streusalze) kontaminiertes Wasser von befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Höfen;
- Reinigungswasser z.B. von Böden und Wänden, Parkplätzen, Garagen, Küchen usw.;
- mittels Pumpen und Drainagen gefördertes Grundwasser.

Da bei Hochwasser die Abnahme des o.g. Wassers nicht gewährleistet werden kann, ist als Objektschutz die Einleitung gegen das Eindringen von Wasser aus dem Gewässer mit entsprechenden Vorrichtungen (z.B. Rückstauklappe) zu sichern. Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche können gegenüber der FHH nicht geltend gemacht werden.

Auf dem Grundstück des Erlaubnisinhabers ist vor der Einleitstelle ein Übergabeschacht zu errichten. Dieser ist möglichst nah an der Grundstücksgrenze zu errichten. Der Schacht und die Zwischenspeicher müssen für Vertreter der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- die Ableitung vom Schacht zum Gewässer erfolgt im Freigefälle
- die Rohrverbindung zwischen dem Schacht und dem Einleitpunkt am offenen Gewässer darf keine seitlichen Zuleitungen (z.B. von Entwässerungsrinnen) haben
- lichte Weite: mindestens 1,00 m

- Schachtsohle: um mindestens 0,50 m vertieft als Schlammfang
- im Schacht sind Vorrichtungen zur Abscheidung von Leicht- und Schwimmstoffen vorzusehen

Das Einleitrohr muss über der Gewässersohle in das offene Gewässer ausmünden. Im unmittelbaren Auslaufbereich ist die Gewässerböschung mit Natursteinpflaster gegen Ausspülungen zu sichern. Die Breite der Pflasterung soll 0,40 m, plus mittig ausmündendes Rohr, nicht überschreiten und ist muldenförmig auszubilden. Die Gewässersohle ist mit einer Kiesschüttung gegen Ausspülungen zu sichern. Die zu verwendende Korngröße ist rechtzeitig mit einem Vertreter der Wasserbehörde abzustimmen. Das Einleitrohr ist an der Ausmündung böschungsgleich abzutrennen und gegen das Einwandern von Tieren zu sichern, z.B. mittels Froschklappe.

Die gesamte mit diesem Bescheid erlaubte Anlage ist von für derartige Arbeiten qualifizierten Fachfirmen unter Beachtung der entsprechenden gültigen Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Der Erlaubnisinhaber hat für einen ausreichenden Abflussquerschnitt seines Einleitrohrs zu sorgen. Die Entwässerungsanlage wie auch der Ausmündungsbereich am Gewässer müssen vom Erlaubnisinhaber sauber und instand gehalten werden. Anfallendes Räumgut ist aufzufangen und zu entsorgen. Es darf nicht in das Gewässer gelangen.

Von dem Widerruf kann insbesondere Gebrauch gemacht werden, wenn die mit der Erlaubnis verbundenen Gebühren nicht oder nur teilweise entrichtet werden, wenn die in der Erlaubnis genannten Auflagen nicht erfüllt werden oder wenn von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit oder eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet werden kann (§ 17 Abs. 2 HWaG).  
Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche können im Falle eines Widerrufs sowie ggf. weiterer erforderlicher Bedingungen und Auflagen nicht anerkannt werden.

10. die widerrufliche, befristete Sondernutzungserlaubnis für die private Schmutzwasserleitung (Grüneintrag im Lageplan Genehmigungsplanung – Sanitär Nr. 1/195) nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung wird, unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde

### **Nebenbestimmungen**

Die Erlaubnis ist ab dem Beginn der Nutzung der öffentlichen Wegefläche bis auf Widerruf befristet und gilt und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 HWG ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt Servicezentrum – Kundenservice (WBZ31), Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, E-Mail: [wbz@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz@wandsbek.hamburg.de) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Für den notwendigen Umbau der zukünftigen öffentlichen Wegefläche ist ein öffentlich - rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Antragsteller und der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich- rechtli-

chen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich- rechtlichen Vertrag geregelt.

Die private Schmutzwasserleitung wurde als Ergänzung in den ÖRV § 11 BauGB aufgenommen.

Die Ergänzung ist bindend und wird als Bedingung für die Baugenehmigung erforderlich.

Die private Schmutzwasserleitung verbleibt im Eigentum des Erlaubnisinhabers. Der Erlaubnisinhaber wird verpflichtet, die Leitung auf seine Kosten dauerhaft zu warten und zu unterhalten. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Grundinstandsetzungsarbeiten an der Straße oder am Gewässer Bramfelder Dorfgraben erforderlich werden, besteht Folgepflicht gegenüber der FHH.

Schäden am öffentlichen Grund, die durch die private Schmutzwasserleitung entstanden sind, werden auf Kosten des Erlaubnisinhabers beseitigt. Die Beweislast liegt beim Erlaubnisinhaber.

Die Folgepflicht des Erlaubnisinhabers geschieht im Sinne der Konzessionsverträge für z.B. Strom (Stromnetz Hamburg GmbH) und Gas/ Fernwärme (Gasnetz Hamburg GmbH, Hansewerk Natur GmbH).

11. die 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, i.V.m. §39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 sowie unter Bedingungen in der Zeit ab sofort bis zum 30.09.2018
- an den Bäumen (vgl. Anlage 1/184, 1/185) die beantragten Kronenteileinkürzungen vorzunehmen.
  - alternativ den Baum Nr. 96 (Robinie mit Schrägstand) mit der Verpflichtung zur Vornahme einer Ersatzpflanzung zu fällen.

### **Nebenbestimmungen**

gemäß Anlage - NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE-

Ersatzpflanzung bei Fällung von Baum Nr. 96:

Als Ersatz für das entfernte Gehölz ist ein großkroniger Baum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 18-20 cm.

Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der auf Seite 30 genannten Dienststelle innerhalb einer Woche zwecks Überprüfung schriftlich anzuzeigen.

Die Ersatzpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Fällung der Gehölze durchzuführen, spätestens bis zum 30.04.2020.

Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen.

Die Pflicht zur Ersatzpflanzung gilt auch für den Rechtsnachfolger.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Bramfeld 64 mit den Festsetzungen: WA III u. IVg; GRZ 0,4; WA II u. IV; GRZ 0,4; WA III; GR 400m <sup>2</sup> ; Flächen für Wasserwirtschaft; Straßenverkehrsflächen; ÖPNV-Trasse Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Vorbescheid	Gz.: W/WBZ/05704/2017 vom 13.05.2017

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

#### - die Vorlagen Nummer

1 / 01	Antrag
1 / 058	Antrag wasserrechtliche Genehmigung Querung Graben 11fach
1/ S247	Kopie des öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Ergänzung vom 12.6.2018
1 / 2	Flurkartenauszug / Karte
1 / 29	Grundrisse Haus 6.1
1 / 31	Grundrisse Haus 6.2
1 / 32	Schnitte / Ansichten - 6.2
1 / 33	Grundrisse Haus 6.3
1 / 34	Schnitte / Ansichten - Haus 6.3
1 / 50	Schnitte / Ansichten - 6.1
1 / 74	Lageplan Entwässerung Nord
1 / 75	Lageplan Entwässerung Süd
1 / 78	Bemessung von Entwässerungsanlagen: Berechnung Rückhaltevolumen
1 / 79	Erläuterung Entwässerung Regenwasser
1 / 80	Prinzipschnitte der Drosselschächte
1 / 82	Leitungsbestandsplan
1 / 83	Lageplan - Sanitär
1 / 84	Abwasserschema gesamt H1-H6.4 - Sanitär
1 / 85	Abwasserschema H1-H5 - Sanitär
1 / 86	Grundriss UG H1-H5 - Sanitär
1 / 87	Grundriss EG H1-H5 - Sanitär
1 / 92	Abwasserschema H6.1-H6.4 - Sanitär
1 / 93	Grundriss UG H6.1-H6.4 - Sanitär
1 / 94	Grundriss EG H6.1-H6.4 - Sanitär
1 / 105	Neuordnung der Flurstücke
1 / 106	Lageplan - Abstandsflächen
1 / 109	Grundrisse Haus 6.4
1 / 110	Schnitte, Ansichten Haus 6.4
1 / 121	Lageplan Bereich Nord
1 / 123	Detailplan Fahrrad- und Müllunterstand
1 / 124	Ergänzung zu den Erläuterungen der Außenanlagen
1 / 125	Übersicht geplante und zu pflanzende Bäume Baumschutz
1 / 126	Lageplan Entwässerung Haus 1
1 / 127	Lageplan Entwässerung Haus 6.4
1 / 128	Bemessung von Entwässerungsanlagen
1 / 131	Grundrisse Haus 2
1 / 132	Schnitte, Ansichten Haus 2
1 / 133	Grundrisse Haus 3
1 / 134	Schnitte Ansichten Haus 3
1 / 135	Grundrisse Haus 4
1 / 136	Schnitte, Ansichten Haus 4
1 / 137	Grundrisse Haus 5
1 / 138	Schnitte, Ansichten Haus 5
1 / 141	Brandschutzkonzept mit Austauschseiten
1 / 143	Schnitte Haus 1 Brandschutz
1 / 145	Schnitte Haus 2 Brandschutz

1 / 147	Schnitte Haus 3 Brandschutz
1 / 149	Schnitte Haus 4 Brandschutz
1 / 151	Schnitte Haus 5 Brandschutz
1 / 152	Grundriss Haus 6.1 Brandschutz
1 / 153	Schnitte Haus 6.1 Brandschutz
1 / 154	Grundriss Haus 6.2 Brandschutz
1 / 155	Schnitte Haus 6.2 Brandschutz
1 / 156	Grundriss Haus 6.3 Brandschutz
1 / 157	Schnitte Haus 6.3 Brandschutz
1 / 158	Grundriss Haus 6.4 Brandschutz
1 / 159	Schnitte Haus 6.4 Brandschutz
1 / 163	Lageplan Süd
1 / 170	Deckblatt Abstellraumnachweis Häuser 1-5
1 / 176	Deckblatt Abstellraumnachweis Haus 6.2 und 6.4
1 / 177	Berechnung / Wohnungen + Abstellräume
1 / 178	Anlagenbeschreibung BHKW
1 / 179	Grundriss BHKW in HS 5
1 / 180	Grundrisse UG, EG - Haus 1 - Entlüftung
1 / 181	Ansichten - Haus 1 - Entlüftung
1 / 182	Grundrisse / Ansichten - Haus 6.4 - Entlüftung
1 / 183	Nachweis der Tiefgaragenlüftung
1 / 184	Beschreibung der beantragten Maßnahmen am Baumbestand
1 / 185	Lageplan Baumstandorte
1 / 186	Antragsschreiben - Kronenschnitte, Baumfällung
1 / 187	Detail Rohrdurchlass
1 / 193	Grundrisse Haus 1
1 / 194	Schnitt, Ansichten Haus 1
1 / 195	Darstellung Sondernutzung Schmutzwasserleitung
1 / 196	Rampe Tiefgarage Haus 1- Erläuterungsbericht
1 / 197	Lageplanausschnitt Zufahrt Haus 1
1 / 198	Längsschnitt A-A Rampe TG Haus 1
1 / 200	Grundriss Haus 1 Brandschutz
1 / 201	Grundriss Haus 2 Brandschutz
1 / 202	Grundriss Haus 3 Brandschutz
1 / 203	Grundriss Haus 4 Brandschutz
1 / 204	Grundriss Haus 5 Brandschutz
1 / 205	Lageplan Nordquartier Brandschutz
1 / 206	Lageplan Südquartier Brandschutz

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 20.06.2018 benannten Vorlagen

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

Die Durchlässe und das Steuerungsbauwerk, die im Prüfbericht genannt werden, sind normalerweise nicht Bestandteil dieses Bescheides. Sollten an diesen baulichen Anlagen Änderungen vorgenommen werden, die statisch geprüft werden müssen, so sind diese bei der auf Seite 25 genannte Dienststelle einzureichen und von dort wird die statische Prüfung veranlasst. Diese zuständige Dienststelle wurde über den Inhalt des Prüfberichts informiert.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

12. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 12.1. für den Einbau einer Tiefgarage unter Haus 1, deren Oberkante nicht mindestens 50 cm unter der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt (§ 2 Nr. 17 der Verordnung zum Bebauungsplan)

### **Begründung**

Es liegen schwierige Bodenverhältnisse vor, die ein Tieferlegen der Tiefgarage unmöglich machen. Unter der unten genannten Bedingung ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### **Bedingung**

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass der festgesetzte Substrataufbau erfolgt und eine harmonische Einbindung in die Gartengestaltung beispielsweise durch eine Modellierung durchgeführt wird.

- 12.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss für die Häuser 6.1 bis 6.4

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Rückstaffelung entsteht der Eindruck, dass es sich um ein Staffelgeschoss statt eines Vollgeschosses handelt. Nachbarliche Interessen sind unter Wahrung der Abstandsflächen nicht betroffen. Die Mindestabstandsfläche von 2,50 m wird eingehalten.

- 12.3. die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 27 cm durch den Hochbau, der weitgehend mit einer Verblendfassade versehen wird § 23 (3) BauNVO

### **Begründung**

Diese Befreiung wurde bereits im Vorbescheid W/WBZ/05704/2017 erteilt.

- 12.4. für das Überschreiten der Baugrenze um weitere 2,07 m durch die Balkone der Häuser 1-5 auf den westlichen und östlichen Gebäudeseiten und um 2 m durch die Balkone der Häuser 6.1 bis 6.4 auf der östlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten § 23 (3) BauNVO

### **Begründung**

Die Befreiung wird für vertretbar gehalten, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Balkone sind für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung notwendig.

- 12.5. für das Überschreiten der jeweils zulässigen Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> je Bau-  
feld um insgesamt 140,12 m<sup>2</sup> auf 1783,6 m<sup>2</sup>

### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundfläche der Gebäude wird durch die Balkone, Terrassen, Außentreppe als Teile der Hauptanlage überschritten. Die Balkone und Terrassen dienen der zeitgemäßen Ausstattung von Wohnungen. Die Außentreppe dient als 2. Rettungsweg.

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

13.1. für das Vorhandensein der nördlichen Abstandsfläche der Häuser 1 - 5 über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche § 6 Abs. 2 HBauO

#### **Begründung**

Die Abweichung 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.

13.2. für das Vorhandensein eines geringen, dreieckigen Teils (max. 1,2 m tief) der Abstandsfläche des Gebäudes Nr. 6.2 auf fremden Grund aufgrund der Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle durch die Verblendfassade um max. 0,125 cm § 6 Abs. 2 HBauO

#### **Begründung**

Aufgrund der aus städtebaulicher Sicht gewünschten Verblendfassade entsteht eine Abstandsfläche, die auf fremden Grund liegt. Eine nachbarliche Beeinträchtigung liegt nicht vor. Es liegt im öffentlichen Interesse, das Wohnraum mit geringer Miete geschaffen wird.

13.3. für das Herstellen von Dachöffnungen für Revisionsöffnungen in den Häusern 1 - 5 im Bereich von 5 m zum Rettungsfenster (§ 30 Abs. 7 HBauO)

#### **Begründung**

Im Treppenraum sind keine Brandlasten vorhanden. Die Revisionsöffnung wird nur zu Wartungsarbeiten geöffnet. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### **Bedingungen**

Die Decke wird durchgängig im Bereich von 5 m bis zur Außenwand hochfeuerhemmend (von innen nach außen) hergestellt.

13.4. für den Bau einer Rampe im Haus 1 mit einer Steigung von 18% (§ 5 Abs. 1 GarVO)

#### **Begründung**

Die Abweichung wird unter der genannten Bedingung erteilt und damit unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Es besteht ein fester Nutzerkreis und damit die Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten (Dauervermietung).

#### **Bedingungen**

Die Rampe ist zu beheizen, um Eisbildung vorzubeugen.

Die Rampe muss bei jeder Witterung sicher nutzbar sein. Das ist durch ein Aufräumen der Oberfläche zu gewährleisten.

Der öffentliche Grund -insbesondere Geh- und Radweg- müssen von der Rampe aus einsehbar sein (Verkehrssicherheit).

Die Stellplätze in Achse F, die der Rampe am nächsten gelegen sind, müssen aus verkehrstechnischen Belangen entfallen, weil beim Befahren der Rampe die abgestellten Fahrzeuge beschädigt werden können (§ 4 Abs. 3 GarVO i.V.m. § 19 Abs. 1 HBauO, § 3 Abs. 1 HBauO). Sollte sich nach der Fertigstellung der Garage durch eine Demonstrationsfahrt mit einem normal großen Fahrzeug herausstellen, dass die Verkehrssicherheit auch mit den beiden Stellplätzen gewährleistet ist und auch keine Sachschäden entstehen, dann wird darüber neu entschieden.

- 13.5. für die Unterschreitung der Mindestabmessung von einer Stellplatzbreite um 0,40 m im Haus 1 in der Tiefgarage (§ 6 Abs. 1 GarVO)

#### **Begründung**

Die Abweichung wird unter der genannten Bedingung erteilt und damit unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### **Bedingung**

Dieser Parkstand, der kleinere Abmessungen aufweist, muss durch Schilder, auf denen die Abmessungen angegeben sind, gekennzeichnet werden. Die Schilder müssen den Hinweis erhalten, dass das Abstellen größerer Fahrzeuge verboten ist (§ 6 Abs. 1 GarVO i.V.m. § 3 Abs. 1 HBauO).

14. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG wird erteilt:

- 14.1. für das Entfernen von Bäumen (Baum Nr. 14 , ggf. Baum Nr. 96) und das Durchführen von Schnittmaßnahmen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

#### **Bedingungen**

Es ist der gesetzliche Artenschutz, wie er unter der nachfolgenden aufschiebenden Bedingung benannt wird, zu beachten.

#### **Aufschiebende Bedingung**

15. Von der Genehmigung für das Fällen des Baumes 14 und des Kronenrückschnittes der Bäume 32, 30, 52, 96, 191, 194, 195, 196 darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 15.1. der gesetzliche Artenschutz beachtet wurde. Insbesondere ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Um eine zeitnahe Fällung und Baumpflege durchführen zu können, ist eine am Tag der Fällung/Baumpflege bzw. einen Tag zuvor, durchzuführende Prüfung durch einen unabhängigen Biologen auf Besatz (auch Höhlungen) durchzuführen. Sollte eine Brut oder Besatz durch Fledermäuse oder Eichhörnchen stattfinden, ist die Rodung des Bereiches/Baumes zu unterlassen. Sofern eine Brut stattfindet ist zwingend das Brutgeschehen mit Aufzucht abzuwarten. Erst wenn die Brut und Aufzucht beendet ist, darf der jeweilige Bereich/Baum ge-

fällt werden. Bei Besatz durch Fledermäuse entscheidet die unten genannte Dienststelle in Zusammenarbeit mit dem Gutachter, wie vorgegangen werden kann.

Bei Vorkommnissen ist die unten genannte Dienststelle umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Es ist der unten genannten Dienststelle bekannt zu geben, wer die Maßnahme als Umweltbaubegleitung begleiten wird.

Behörde für Umwelt und Energie

Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie

NGE 3 - Naturschutz

Neuenfelder Straße 19

21109 Hamburg

E-Mail: [Baugenehmigung-NGE3@bue.hamburg.de](mailto:Baugenehmigung-NGE3@bue.hamburg.de)

16. Von der Genehmigung für den Kronenrückschnitt des Baumes 96 darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 16.1. die schriftliche Zustimmung der/des Eigentümer/s dieses Baumes vorliegt

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

#### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

17. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 17.1. Nachweis über die Einhaltung der Festsetzung Nr. 11 der Verordnung zum Bebauungsplan Bramfeld 64 (Planungsrecht)

- 17.2. Standsicherheit für die Häuser 1 - 5 (sh. Prüfbericht)

- 17.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung für die Häuser 1 - 5 (sh. Prüfbericht)

- 17.4. Nachweis der Anleiterbarkeit für die Wohnungen 63.1.17, 63.2.17, 63.3.17 gemäß der Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr  
Es wird von der Feuerwehr angeraten, einen Beratungstermin für Feuerwehraufstellflächen wahrzunehmen. Einen Termin können Sie unter 040/ 428514405 vereinbaren.

Die im Lageplan 1/206 gezeichneten Aufstellflächen, die zur Anleiterung der oben genannten Wohnungen geplant waren, werden aus dem genehmigten Plan herausgestrichen.

Eine Anleiterung wird nach Umplanung mit Auflagen möglich sein.

- 17.5. Die gewählten Fassadenmaterialien und -Farben sind mit der Stadtplanung in einer Bemusterung abzustimmen.

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

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH