



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 - ###

GZ.: W/WBZ/02722/2020

Hamburg, den 28. September 2021

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
25.02.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

507-018
4094 in der Gemarkung: Wandsbek

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 16 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten und an einer bestehenden Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (GKL 4)

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 sowie in der Zeit von 01.03.21 bis zum 30.09.21:

- 1.1. an den Bäumen Nrn. 11 bis 14 gemäß Vorlage 100/121 das Lichtraumprofil in Richtung Gebäude / Tiefgarage herzustellen. Es wird genehmigt, die unteren Äste fachgerecht über Straßen bis zu einer Höhe von max. 4,50m und über Fußwegen bis zu einer Höhe von max. 2,50m bzw. gemäß Vorlage 100/121 nach ZTV-Baumpflege, Punkte 2.2.3 und 3.2.3, Ausgabe 2017, fachgerecht einzukürzen bzw. zu entfernen.

Die geschützten Bäume und Hecken auf dem Grundstück / betreffendem Nachbargrund sind ansonsten zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen auf Baustellen), sowie unter Einhaltung die RAS-LP4, ZTV-Baumpflege 2017 und der naturschutzrechtlichen Anforderungen, zu schützen. Die Planung von Gebäuden, Sanierungen, Zuwegungen, Außenanlagen etc. und die Ausführungsarbeiten sind entsprechend am Baumschutz auszurichten. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume / Hecken (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 36 HmbVwVfG).

Hinweise:

Im Vorfeld eventuell erforderliche zivilrechtliche Klärungen werden vorausgesetzt. Erforderliche privatrechtliche Klärungen bezüglich von Maßnahmen an Gehölzen sind im Vorfeld zivilrechtlich zu klären und werden nicht durch die Behörde geregelt.

Maßnahme im Bereich öffentlicher Straßenbäume

Maßnahmen an öffentlichen Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg. Dies gilt u.a. für die Maßnahmen an den öffentlichen Straßenbäumen gemäß Baumschutzvorlage 100/121.

Nebenbestimmung

Baumschutz: Die Zustimmung gilt unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben, wie in der Vorlage 100/121 untersucht und dargestellt, ausgeführt wird. Die naturschutzrechtlichen Bedingungen und Auflagen sind zu beachten und umzusetzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Wandsbek 43 mit den Festsetzungen: MK IV g zwingend straßenseitig, eingeschossig zwingend hinterer Bereich, Baugrenzen Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
Bebauungsplan	Wandsbek 61 mit den Festsetzungen: Spielhalle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986
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

100 / 93	Schallschutznachweis
100 / 121	Baumaufnahme / Baumbewertung Baumschutz
100 / 126	Flurkartenauszug mit Eigentumsnachweis
100 / 151	Lageplan 1:500
100 / 152	Lageplan 1:250
100 / 155	Grundriss / 1.Obergeschoss
100 / 156	Grundriss / 2.+3.Obergeschoss
100 / 157	Grundriss / Dachgeschoss
100 / 158	Schnitt A-A
100 / 159	Schnitt B-B
100 / 160	Ansicht Nord
100 / 161	Ansicht Süd
100 / 162	Ansicht West
100 / 163	Perspektiven
100 / 178	Grundriss EG
100 / 179	Stellplatznachweis
100 / 183	Grundriss / Kellergeschoss
100 / 184	Brandschutzkonzept
100 / 185	Lageplan Brandschutz
100 / 186	Grundriss / Kellergeschoss Brandschutz
100 / 187	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
100 / 188	Grundriss / 1 + 2 Obergeschoss Brandschutz
100 / 189	Grundriss / 3. Obergeschoss + DG Brandschutz
100 / 190	Schnitt A-A Brandschutz
100 / 191	Schnitt B-B Brandschutz
100 / 192	Ansichten Brandschutz
100 / 193	Berechnung / Platzierung der erforderlichen Lüftungsöffnungen in der Tiefgarage

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. von §23 BauNVO für das geringfügige Überschreiten der hinteren Baugrenze um 1,00 m durch Balkone im 2. und 3.OG.
3. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 3.1. von §1 BauNVO für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet zu Wohnnutzung ab dem 1.OG (§ 7 Abs. 3 BauNVO).
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. von §33 Abs.6 HBauO für den Einbau von nicht rauchdichten aber selbstschließenden Türen (DS) vom offenen, notwendigen Flur (Laubengang) in das notwendige Treppenhaus, anstatt eines rauchdichten und selbstschließenden Abschlusses (RS).

Begründung

Es bestehen keine Bedenken, die Türen von den offenen Gängen in den Treppenraum als dicht- und selbstschließende Türen auszuführen.

5. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
 - 5.1. Es wird eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt: für die Baumschnitte für die Zeit vom 01.03.2021 bis zum 30.09.2021 (§ 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG).

Bedingung Artenschutz:

In Rücksicht auf die Vogelbrutzeit sollten die Arbeiten möglichst unverzüglich noch vor der Hauptbrutzeit bzw. erst nach der Hauptbrutzeit (ab 15.07.) vorgenommen werden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu beachten. In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44, Abs.1, Satz 2 und 3, Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (z.B. Baumhöhlungen).

Vor Beginn der Arbeiten ist im zeiträumlichen Zusammenhang im Vorfeld und von max. 1 Tag mit der Fällung fachkundig, z.B. durch einen unabhängigen Biologen zu kontrollieren, ob der Gehölzbestand von Brutvögeln, Fledermäusen o. ä. bewohnt ist.

Die fachkundige Person muss den betroffenen Gehölzbestand vorher untersuchen und kann die geplanten Arbeiten freigeben respektive nicht freigeben. Etwaig erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzes sind zu erarbeiten / umzusetzen (z.B. Zeitpunkt der Arbeiten, Schaffung konkreter Ersatzquartiere / Nisthilfen).

Bei Vorkommnissen ist die BUKEA, Abt. N3 umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Erforderliche Ausnahmegenehmigungen zum Artenschutz sind mit der Behörde für Umwelt; Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Naturschutz (BUKEA, Abt. N3), Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg zu treffen.

Hinweis: Geeignete hinzuzuziehende Landschaftsökologen finden Sie z.B. unter vsoe.de / über das Internet.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 6.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 6.2. 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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH