



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 wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/17254/2021

Hamburg, den 25. April 2022

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	16.11.2021
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	508-014
Flurstücke	1247, 930, 1250, 956, 957

Nachverdichtung einer Wohnsiedlung aus den 1950er- bis 1960er Jahren (ca.118 WE)

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 Abs. 2 HBauO).

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



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Wandsbek 3

mit den Festsetzungen: Brodersenstraße: Wohngebiet; BGF 14800 qm; Traufhöhe max. 28,0 m ü.T., Baugrenze
Holzmühlenstraße: W 3 g, Baulinien, Bautiefe max. 12 m
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die geplante Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Nachverdichtung genehmigungsfähig?**

Nein, nicht vollumfänglich wie beantragt, siehe Entscheidungen/Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Befreiungen und bauordnungsrechtlichen Abweichungen

2. **Können die beantragten Befreiungen vom B-Plan Wandsbek 3 erteilt werden?**

Nein, siehe Entscheidungen zu 9.1 – 9.3 und 11.1 – 11.4

3. **Wird der Überbauung und Lückenschließung im Bereich des öffentlichen Gehwegs in den Obergeschossen zugestimmt und ist diese genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ja, im Rahmen eines hierfür zuschließenden Sondernutzungsvertrages kann einer Überbauung unter Bedingungen zugestimmt werden. Bei der Überbauung ist der erforderliche lichte Raum (in Höhe und Breite) für störungsfreie Leitungsarbeiten sowie Wegebau jederzeit zu gewährleisten, siehe auch Pkt. 11.1

4. **Ist die dargestellte Überfahrt für die neu geplante Tiefgarage und der Entfall von bis zu zwei bestehenden öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Holzmühlenstraße genehmigungsfähig und kann dies in Aussicht gestellt werden?**

Grundsätzlich kann eine Überfahrt zur geplanten TG mit Fahrtrichtungsbeschränkungen in Aussicht gestellt werden. Zu beachten ist hier der vorhandene Baumbestand und die Schaffung ausreichender Sichtdreiecke im Ein- und Ausfahrtsbereich. Um einen Rückstau in den öffentlichen Grund zu vermeiden, ist eine Begegnungsfläche auf Privatgrund vorzuhalten.

5. **Wird dem dargestellten Umfang von Baumfällungen und Neupflanzungen zugestimmt und werden weitere Ausgleichsforderungen gestellt?**

Nein, der Fällung des prägenden Baumbestandes in den Bereichen der geplanten Baukörper 2, 3 und 6 wird nicht zugestimmt. Der Entfall dieser Baukörper ist daher erforderlich. Großkronige gefällte Bäume sind mit großkronigen Bäumen zu kompensieren. Die Kronendurchmesser und der erforderliche Wurzelraum sind bei der Planung zu berücksichtigen. Außerdem werden für den Verlust von Habitaten ggf. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zusätzlich erforderlich.

6. **Sind die beiden abgebildeten Feuerwehraufstellflächen an der Holzmühlenstraße aus der öffentlichen Verkehrsfläche möglich?**

Aufgrund der nicht erkennbaren, freien Aufstellfläche für die Feuerwehr von 5,50 m kann der Aufstellung für die Feuerwehr in der Holzmühlenstraße wie in der Broderssenstraße nicht zugestimmt werden.

7. **Das Quartier umfasst inklusive Neubau insgesamt 298 Wohneinheiten. Gemäß Freiflächenplan wurde versucht, den Flächenbedarf gemäß § 10 Abs. 1 HBauO überschlägig und auf dem Grundlage der aktuellen Planungstiefe umzusetzen. Wird dem Flächennachweis für die Kinderspielflächen zugestimmt?**

Kinderspielflächen sind vollumfänglich nach § 10 HBauO nachzuweisen, wobei Feuerwehrzufahrten- und Aufstellflächen nur in geringem Umfang auf den Kinderspielflächen liegen dürfen.

8. **Sind die in der Planung ausgewiesenen Abstandsflächen auf Grundlage des Vermesserplans genehmigungsfähig und können die geringfügigen Abweichungen akzeptiert werden?**

Nein, siehe Abweichung zu 10.1.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Überschreiten der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von drei um ein Vollgeschoss auf vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss (Gebäuderiegel Holzmühlenstraße)

Begründung

Die angestrebte Geschossigkeit orientiert sich an der nördlich angrenzenden viergeschossigen Nachbarbebauung. Dabei wird die Traufhöhe der Nr. 23 aufgenommen. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 9.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen (Flurstück 957)

Begründung

Aufgrund des geringfügigen Rücksprungs vom südlich verorteten Grünzug ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Einerseits wird der Abstand zur Grünfläche geringfügig erhöht und andererseits wird so eine im Straßenbild weniger attraktive Brandwand gegenüber des Grünzugs vermieden.

- 9.3. Überschreitung der östlichen Baugrenze (Flurstück 1247) um bis zu 0,70 m (Gebäude F)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu 1.6 (Überschreitung der Baugrenze, Gebäude F) wird erteilt, sie ist städtebaulich-denkmalpflegerisch vertretbar unter der Bedingung, dass ein maximal viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss realisiert wird.

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 10.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 0,90 m zwischen dem Bestandsgebäude H und dem Staffelgeschoss des Neubaus E (§ 6 Abs. 3 HBauO), (1247)

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung zu 10.1 (Überdecken der Abstandsflächen) würde zugelassen werden, sie entfällt jedoch, da das Gebäude E nicht zugelassen wird, siehe Befreiung zu 11.5.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für die Überschreitung der südlichen (Flurstück 956) und nördlichen (Flurstück 957) Baugrenze sowie Überbauung des öffentlichen Grundes durch den geplanten Gebäuderiegel parallel zur Holzmühlenstraße

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu 11.1 (Überschreitung der südlichen (Flurstück 956) und nördlichen (Flurstück 957) Baugrenze sowie Überbauung des öffentlichen Grundes) wird in der beantragten Form nicht erteilt, sie ist städtebaulich nicht vertretbar.

Unter der Bedingung, dass der Durchgang auf 2 Geschosse erweitert wird, um eine städtebauliche Großzügigkeit zu erreichen und einer zu hohen Dichte innerhalb der Eingangssituation entgegenzuwirken, kann die Erteilung der Befreiung zu 11.1. in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich ist ein durchgezogener Gebäuderiegel parallel zu Holzmühlenstraße städtebaulich vertretbar und damit grundsätzlich genehmigungsfähig.

- 11.2. Überschreitung der östlichen Baugrenze um bis zu 1,80 m (Flurstück 956) und Überschreitung der westlichen Baugrenze um bis zu 2,50 m (Flurstück 957)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung 11.2 (Überschreitung der Baugrenze, Gebäuderiegel Holzmühlenstraße) wird nicht erteilt, sie ist in der Summe der Überschreitungen städtebaulich nicht vertretbar.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze dient u.a. der Aufnahme der vorderen Bauflucht, die u.a. durch die nördlich angrenzende Nachbarbebauung vorgegeben wird. Der bauliche Anschluss wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Eine Befreiung kann für die westliche Überschreitung nach Umplanung in

Aussicht gestellt werden. Aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz ist hier jedoch eine enge Abstimmung mit KB/D erforderlich.

Die Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,80 m führt jedoch auch im Zusammenhang mit der westlichen Überschreitung der Baugrenze zu einer zu hohen Bautiefe des Baukörpers. Die Bautiefe ist zu reduzieren. Eine Orientierung an der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung ist hierbei förderlich.

- 11.3. Überschreitung der westlichen Baugrenze (Flurstück 930) um bis zu 15 m auf das Flurstück 957 mit dem Gebäude A

Begründung

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

Der B-Plan Wandsbek 3 setzt für das Grundstück Wohngebiet mit Baugrenzen bzw. Baulinien und private Grünflächen fest. Die privaten Grünflächen sind insbesondere im Übergang zum Wandse-Grünzug und zwischen den Baugrenzen an der Holzmühlenstraße und der Brodersenstraße vorgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar. Das Landschaftsprogramm stellt Etagenwohnen, Entwickeln des Landschaftsbildes und teilweise Landschaftsachse dar.

Das Grundstück grenzt an den Wandse-Grünzug (Landschaftsachse) und den Wandse-Wanderweg. In diesem Bereich (Übergang zur Holzmühlenstraße) ist der Grünzug sehr schmal. Die beiden zusätzlichen Baukörper an der südlichen Grundstücksgrenze (Punkt A und Punkt B), angrenzend an den Grünzug, sind nicht genehmigungsfähig. Diese würden entgegen der heute noch zu befürwortenden Planungsintention, eine private Grünfläche zwischen den Baugrenzen herzustellen, eine weitere (visuelle) Einengung des Grünzuges durch Rodung des Baumbestands und Errichtung der Baukörper bedeuten.

Eine Fällgenehmigung des prägenden Baumbestands in den Bereichen der Gebäude A und B wird nicht in Aussicht gestellt.

- 11.4. für das Überschreiten der zulässigen Bruttogeschossflächenzahl von 14.800 m² um 6.691 m² auf 24.931 m²

Begründung

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

Die weitere Überschreitung der Bruttogeschossflächenzahl ist auch im Zusammenhang mit den übrigen Befreiungstatbeständen sowie dem geplanten Neubau Punkt A und Punkt B in der vorliegenden Form der Planung nicht genehmigungsfähig.

- 11.5. Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um bis zu 3,40 m (Gebäude E)

Begründung

Die Befreiung zu 11.5 für das Gebäude E wird zugunsten des Schutzes des Altbaumbestandes versagt.

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

12.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 4,90 m (§ 6 Abs. 3 HBauO), (Flurstück 957).

Begründung

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

Die bauordnungsrechtliche Abweichung zu 12.1 (Überdecken der Abstandsflächen) wird nicht zugelassen bzw. sie entfällt, da das Gebäude A nicht zugelassen wird, siehe Befreiung zu 11.3.

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 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Hinweise diverser im Verfahren beteiligter Dienststellen
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Bauordnungsrechtliche Hinweise/Brandschutz

Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für die Nutzungseinheiten mit einer Brüstungshöhe der anleiterbaren Stelle vom mehr als 8 m über Geländeoberfläche ist eine Anleiterung mit Hubrettungsgeräten der Feuerwehr geplant. Die erforderlichen Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät sind gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) auszuführen, ständig freizuhalten und zu kennzeichnen.

Beträgt die Länge der Zufahrt mehr als 85 m und eine Durchfahrt nicht möglich ist, sind gemäß dem BPD 3/2020 „Bauordnungsrechtliche Erschließung von Grundstücken“ Nr. 7.5.2 für die Planung der Feuerwehrezufahrten zu den Feuerwehraufstellflächen aufgrund der Weglänge eine Wendemöglichkeit nachzuweisen. Die Kurvenradien sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Es ist zu beachten, dass Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) zu befestigen sind. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden. Der Ausführung von Flächen für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr kann mit Schotterrassen realisiert werden, sofern dauerhaft sichergestellt wird, dass eine Beeinträchtigung der Funktion aufgrund einer Humusbildung ausgeschlossen ist. Über den Schotterrassen darf sich keine zusätzliche Schicht durch nachträglich aufgebracht Humus, Rasenschnitt oder anderer humusbildender Stoffe aufbauen. Es ist besonders darauf zu achten, dass bei Mäharbeiten der Rasenschnitt entfernt wird. Die Fläche muss fachgerecht hergestellt sein, sowie dauerhaft und uneingeschränkt nutzbar bleiben.

Zu den einzelnen Aufstellflächen mit den dazu gehörigen anleiterbaren Stellen kann seitens F04 keine Aussage getätigt werde, da keine Unterlagen diesbezüglich vorliegen. Es liegen keine Informationen vor, wie der 2. Rettungsweg sichergestellt werden soll.

Stellen, an denen die Feuerwehr mit Rettungsgeräten tätig werden soll, können nur dann als Rettungswege anerkannt werden, wenn der Rettungseinsatz nach Eintreffen der Feuerwehr ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand und ohne wesentliche Hindernisse innerhalb von kurzer Zeit möglich ist. Eine Behinderung durch Bewuchs, Zaunanlagen, Mauern, Mauervorsprünge, Vordächer oder Pkw-Stellplätze ist auszuschließen.

Der Einsatz der Hubrettungsfahrzeuge ist jederzeit sicherzustellen und darf ebenfalls nicht durch Spiel- und Sportgeräte eingeschränkt werden. Die Befestigung ist mindestens nach der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) sicherzustellen.

Hinweise/Auflagen bezüglich der Altlasten

Hinweise

Das Bauvorhaben wird auf einem ehemaligen Betriebsgrundstück ausgeführt, das im Altlasthinweiskataster unter der Nummer 7038-029/00 als altlastverdächtige Fläche erfasst ist. Von ca. 1864 bis 1933 befand sich auf dem Gelände die Wandsbeker Lederfabrik Lütkens, in der auch die Herstellung von Gerbstoffen erfolgte. Alte Pläne der Jahrhundertwende weisen neben den Betriebsgebäuden ein kleines und ein großes Klärbecken für die Produktionsabwässer (Südteil des Grundstücks, ungefähre Lage der geplanten Neubauten an Punkt A und Punkt B) auf.

Der Abriss der Betriebsgebäude erfolgte ca. 1933–1935. Von ca. 1946–1959 befanden sich Behelfsheime mit Kleingärten auf der gesamten Fläche, in den 1960er Jahren wurden Wohnblöcke errichtet und im Südteil der Fläche eine Grünanlage mit Spielplätzen.

Der geologische Untergrundaufbau ist durch zahlreiche Bohrungen aufgeschlossen, die hier 1951 bzw. 1964 abgeteuft worden sind. Sie weisen eine anthropogene Auffüllung von durchschnittlich 2,5 m Mächtigkeit auf, das Maximum liegt bei gut 5 m im mittleren westlichen Abschnitt der Fläche. Die Auffüllung besteht aus Sanden und Bauschutt, vereinzelt mit Holz und Asche vermischt. Als Herkunft kann das Abrissmaterial der ehemaligen Firma und der Behelfsheime vermutet werden.

Der Altstandortverdacht betrifft den westlichen Teil des Geländes. Das Flurstück 1247 ist davon ausgenommen.

Durch den Betrieb der Lederfabrik inkl. Gerbstoffherstellung kann es zu nutzungsspezifischen Verunreinigungen des Untergrundes gekommen sein. Grundsätzlich muss mit folgenden branchentypischen Schadstoffen gerechnet werden: Gerbstoffe/Lederbearbeitung: Ammoniak, Chrom; später ab 1920er Jahre vermehrt Aromaten (Benzol, Cresol), Methanol, evtl. Organohalogene (Per) für Reinigung/Gerbung.

An Untersuchungen sind bisher nur Oberbodenuntersuchungen auf dem Spielplatz erfolgt und stichprobenartige Erkundungen des Grundwassers (beides im Jahr 2000).

Zum Verdacht auf Milzbrandsporen sind in der Fallakte keine Informationen vorhanden.

Bei Erkundungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser und für Arbeitsschutz zu rechnen.

Auflagen

Es sind Untersuchungen zur **Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 BBodSchG** hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser erforderlich. Das Konzept zu den Untersuchungen ist vor Beginn der Arbeiten (möglichst vor den Baugrunduntersuchungen) mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Bodenschutz und Altlasten (A2), A22, abzustimmen.

Es wird empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich werden.

Es ist zu prüfen, inwiefern **Milzbrandverdacht** für das Bauvorhaben besteht und es sind ggf. die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen und Arbeitsschutzmaßnahmen zu treffen.

Sollte eine **Grundwasserhaltung** während der Baumaßnahmen erforderlich sein, ist dies über die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Wasserwirtschaft (W1) zu regeln, da kontaminiertes Grundwasser angezogen oder gefördert werden könnte.

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgartenbereichen ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden bzw. das verwendete Bodenmaterial für die sensible Nutzung geeignet ist.

Im Bereich der Freiflächen ist mit einer **Oberbodenuntersuchung** gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sicherzustellen, dass Schadstoffgehalte einer sensiblen Nutzung (Wohnen, Kinderspielflächen und Nutzpflanzenbeete) nicht entgegenstehen. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen.

Das Untersuchungskonzept ist im Vorwege abzustimmen mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Bodenschutz und Altlasten (A2), A21. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse und die Festlegung ggf. resultierender Maßnahmen erfolgt durch BUKEA/A21.

Sollten während der Baugrunderkundung oder Baumaßnahme Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch, Ausgasungen), ist das Bezirksamt Wandsbek, Umweltschutz (umweltschutzabteilung@wandsbek.hamburg.de) zu benachrichtigen. Außerhalb der Dienstzeit ist das Schadensmanagement der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Tel.: 040/428 40-2300 zu informieren (§ 1 Abs. 1 Hamburgisches Bodenschutzgesetz).

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Aushubmaterial incl. Mutterboden ist unter Berücksichtigung der jeweils geltenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes und der Freien- und Hansestadt Hamburg gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig wieder zu verwenden oder zu verwerten. Nur wenn eine Wiederverwendung oder Verwertung nach den rechtlichen Bestimmungen nicht angezeigt ist, ist das Aushubmaterial einer Beseitigung zuzuführen.

Bei der Verwertung von Aushubmaterial, das aufgrund seiner Eigenschaften (Humusgehalt, Schadstofffreiheit, Struktur) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. zum Auf- oder Einbringen in durchwurzelbare Bodenschichten geeignet ist, sind die Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (siehe auch Hinweise im Internet unter www.labo-deutschland.de/documents/12-Vollzugshilfe_110902_9be.pdf).

Bei der **Verwertung des Aushubmaterials** unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder in Technischen Bauwerken sind zusätzlich zu den Regelungen der §§ 9 ff. BBodSchV die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung 20)“ zu erfüllen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006, siehe auch Hinweise im Internet unter www.hamburg.de/mineralische-abfaelle/ zum Stichwort: "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg").

Hinweis

Bei Fragen zur Beseitigung/ Entsorgung von Aushubmaterial können Sie sich bei der Entsorgungsberatung der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Referat I32, beraten lassen. Ansprechpartner hierzu finden Sie auch unter www.hamburg.de/abfall/4893236/abfallbehoerde/. Informationen zur Entsorgung von Bodenaushub, Bau- und Abbruchabfällen finden Sie weiterhin unter www.hamburg.de/bau-und-abbruchabfaelle/.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Bei den angrenzenden Objekten Holzmühlenstraße 23, 25, Walddörferstraße 115, 117 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Ebenso steht die Kreuzkirche, Kedenburgstraße neben Nr. 12, unter Denkmalschutz. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Dem *Neubau Holzmühlenstraße* wird bezüglich der Anschlusshöhe an das Baudenkmal Holzmühlenstraße 23 zugestimmt. Im weiteren Planungsverlauf ist die Ausformulierung des baulichen Anschlusses, die Fassadenmaterialität und -gestaltung und die Freiflächengestaltung zum Denkmalensemble Abstimmungsgegenstand mit dem Denkmalschutzamt.

Der neue Hochpunkt soll bis zu 8m näher an den Kirchturm rücken als der Bestand Block G; die städtebauliche Setzung von Hochpunkten ist – aufgrund der Vorprägung – möglich, jedoch in einer lockeren Verteilung um den Kirchturm der Kreuzkirche. Um eine Umzingelungswirkung und Etablierung einer neuen regelhaften Gebäudehöhe in der näheren Umgebung der Kreuzkirche auszuschließen, wäre ein Neubau Punkt F mit maximal vier Vollgeschossen (mit Staffelgeschoss) vertretbar.

Wasserrechtliche Hinweise

Das Bauvorhaben liegt im Einzugsbereich der Wandse.

Das Überschwemmungsgebiet wird durch die Baukörper nicht berührt. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Sollte eine Einleitung in die Wandse geplant sein, ist diese auf 17 l/(s*ha) zu drosseln. Die Einleitmenge bezieht sich auf das gesamte Vorhabengrundstück. Die Einleitmengenbegrenzung würde als Empfehlung an Hamburg Wasser gerichtet werden, sollte der Anschluss an das Regensiel geplant sein.

Naturschutzrechtliche Hinweise

Das Landschaftsprogramm stellt für das Grundstück einen „Entwicklungsbereich Landschaftsbild“ dar. Die geplante Nachverdichtung angrenzend an den Grünzug widerspricht diesem Entwicklungsziel. Prägender Altbaumbestand müsste insbesondere im Bereich Haus 2, 3 und 6 entfernt werden. Die geplanten Ersatzpflanzungen könnten in der dargestellten Form nicht entwicklungsfähig und nachhaltig nachgepflanzt werden.

U.a. wären die Abstände zu den Baukörpern zu gering. Hinweis: Die Entwässerung des Grundstücks darf den Baumbestand der Parkanlage nicht beeinträchtigen und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Hinweise zur Nutzung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage (§ 4 GrünAnIG)

Die zur Erschließung der bestehenden sowie der neu geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 1247 der HSG – Hanseatische Siedlungs-Gesellschaft mbH erforderliche östliche Feuerwehrezufahrt greift teilweise über das Baugrundstück hinaus und verläuft auf einer Länge von etwa 16 Metern und einer maximalen Tiefe von ca. 2,6 Metern über das Flurstück 1530 der öffentlichen Grünanlage (Wandsegrünzug). Die Feuerwehrezufahrt stellt in diesem Teilbereich eine bereits baulich existierende Umfahrt zur Andienung der bisherigen Bestandsbebauung (Brodersenstr. Nr. 30, Block G und Nrn. 24 – 28, Block F) dar. Anlass der aktuellen Bauvorlage ist die beantragte bauliche Nachverdichtung auf dem Flurstück durch Haus 7, die ebenso wie bereits die Bestandsgebäude über dieselbe Feuerwehrezufahrt ange dient und erschlossen werden sollen.

Da sich somit an der Bestandssituation bezüglich der Nutzung nichts ändert, hat MR 311 – Stadtgrün keine Bedenken gegen eine Nutzung für die zusätzlich geplanten Neubauten. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Feuerwehrezufahrt auch zukünftig nur und ausschließlich zu diesem Zweck genutzt wird und dass hierüber kein sonstiger Erschließungsverkehr stattfindet. Für die dauerhafte Nutzung des Teilgrundstücks ist die Erteilung einer gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis Voraussetzung.

Da diese Flächen des Grundstücks bisher nicht bebaut waren, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Durchwurzelung der Bereiche auch durch die Bäume der öffentlichen Grünanlage gegeben ist. Unter Berücksichtigung der zum Bau erforderlichen Baugrube wie auch der Fassadengerüste stellt dies für beide Bäume einen Eingriff in den nach Naturschutzgesetz und Hamburgischer Baumschutzverordnung zu schützenden Wurzel- sowie Kronenraum dar.

Bei der Planung, Ausschreibung und baulichen Umsetzung der Bauvorhaben sind unbedingt die Anforderungen und Auflagen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Auflagen behält sich MR31 Stadtgrün vor, vom Vorhabenträger den Einsatz eines Baumsachverständigen zur Baubegleitung zu fordern sowie ggf. eigene Kontrollen durchzuführen.

Hinweise zu den notwendigen Kfz-Stellplätzen und Fahrradplätzen

Der Stellplatznachweis für die notwendigen Kfz-Stellplätze und der notwendigen Fahrradplätze ist gemäß BPA 2022-2 **Mobilitätsnachweis** zu ermitteln und nachzuweisen.

Mit der geplanten Fertigstellung der neuen zusätzlichen Wohneinheiten und einhergehend mit dem Wegfall von 39 Stellplätzen wird der Parkdruck signifikant zunehmen und zwar nicht nur im Bereich des Bauvorhabens sondern auch in den umliegenden Straßen, die dementsprechend verstärkt beparkt werden.

Außerdem werden die geplanten Carsharing-Angebote und die E-Ladesäulen auf Kosten des öffentlichen Parkraums gehen, so dass dieser nicht mehr jedem Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehen würde und dementsprechender gesamten Parkraumbilanz abgezogen werden müsste.

Es ist zu erwarten, dass sich der Parkdruck in diesem gesamten Bereich nochmals erhöhen und zu weiteren Verkehrsproblemen in der näheren Umgebung führen wird.

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 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH