



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/15744/2014

Hamburg, den 21. September 2016

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	14.11.2014
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	514-087
Flurstücke	5326, 05312, 05313, 05326, 05381, 05388, 5384 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau von 32 Mietwohnungen und einer Tiefgarage (Haus L + M)

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. Verkehrs- und Wegerechtliche Entscheidungen:

- 1.1. Die Erlaubnis für die Herstellung von einer befestigten Überfahrten gemäß § 18 HWG zum Grundstück.
- 1.2. Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die für das Bauvorhaben notwendige öffentliche Erschließung für das gesamte Erschließungsgelände gesichert ist. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.
- 1.3. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung - Inanspruchnahme des öffentlichen Weges.
- 1.4. Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
- 1.5. Es ist eine Höhenanweisung beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen. Die Höhenanweisung wird erst nach Beendigung der Ausführungsplanung erstellt.
- 1.6. MR 21 weist erneut darauf hin, dass die in Aussicht genommene Grundstücksgrenze nicht der Erschließungsplanung entspricht. Die Erschließungsplanung ist maßgebend.
- 1.7. MR 21 weist ebenso erneut auf die fehlenden Überhänge der Stellplätze auf Privatgrund hin.

2. Naturschutzrechtliche Entscheidungen:

- 2.1. 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.
- 2.2. 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:
- 2.3. -die beantragten Bäume Nrn. 188, 194, 200 und 202, 203, 38 wegen unvermeidbarer Baubehinderung zu roden.

Nebenbestimmung

BÜRGESCHAFT

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Bürgschaft von 30.000,- Euro zur Absicherung der Auflagen hinsichtlich der Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen im Bezirksamt Wandsbek / Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird für jeden angewachsenen Baum anteilig mit 1.000,- Euro freigegeben. Der Anwuchs ist bauseitig fachlich qualifiziert durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, Baumsachverständiger, zu prüfen und schriftlich nachzuweisen. Sofern nicht alle Baumpflanzungen nachgewiesen werden können, wird der Restbetrag einbehalten und zur Finanzierung von Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege verwendet.

ARTENSCHUTZ (Bei Abriss und Fällung)

Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist vor Beginn der Fällungen bzw. der Abrissarbeiten fachlich qualifiziert sicherzustellen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Horstbäume, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen o.ä.).

Die Nichtbetroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist daher im Vorfeld aller Arbeiten zu überprüfen. Der Nachweis ist durch einen qualifizierten Landschaftsökologen / Tierökologen im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (maximal 10 Tage vor Beginn der Arbeiten) zu erbringen. Gegebenenfalls sind Auflagen zum Artenschutz festzusetzen (Schaffung von Ersatzquartieren / Nistkästen; Verschiebung des Rodungszeitpunktes o.ä.). Für Ausnahmegenehmigungen im Falle eines positiven Befundes in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg zuständig.

BESONDERER BAUMSCHUTZ

Die besonderen Anforderungen zum Baumschutz, insbesondere zum Erhalt der Bäume / hinsichtlich der Arbeiten im Baumumfeld, sind gemäß Baumgutachten und Anlage über die Naturschutzrechtlichen Anforderungen strikt umzusetzen. Alle weiteren Planungs- und Ausführungsarbeiten im Baumumfeld sind - unter durchgängiger Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen - am Baumschutz auszurichten.

ERSATZPFLANZUNG und BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind gemäß den naturschutzrechtlichen Auflagen umzusetzen.

3. Sielanschlussrechtliche Entscheidungen:

3.1. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage aufgrund Ihrer Anfrage vom 08.12.2015 wird genehmigt:

Grundstück: August-Krogmann-Str. 52, 22159 Hamburg, Gemarkung: Farmsen, Flurstück: 5381, 5380

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn. art
1	E0102-HSEKANAL-91092872	Schmutzwasser	150	Erstm. Inbetriebnahme	Entfällt HH

- 3.2. Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

4. Entscheidungen zur Einleitung von Wasser:

- 4.1. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)

5. Entscheidung zur Benutzung von Grundwasser:

- 5.1. Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Abs. 1 Nummer 4 und Absatz 2 Nummer 1 sowie § 10, § 13 sowie § 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, 2009 Seite 2585 ff) in der derzeit geltenden Fassung.

- 5.2. Siehe Anlage 2 zum Genehmigungsbescheid

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Farmsen
mit den Festsetzungen: Flächen mit besonderer Nutzung:
Versorgungsheim Farmsen
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

90 / 5	Abstandsflächenplan
90 / 7	Grundriss / Kellergeschoss
90 / 8	Grundriss / Erdgeschoss
90 / 9	Grundriss / 1. Obergeschoss
90 / 10	Grundriss / 2. Obergeschoss
90 / 11	Grundriss / 3. Obergeschoss
90 / 12	Grundriss / 4. Obergeschoss
90 / 13	Dachaufsicht
90 / 24	technische Baubeschreibung
90 / 25	Fällplan
90 / 26	Gutachten zur Baumwertberechnung
90 / 27	Brandschutzkonzept
90 / 28	Lageplan
90 / 29	Grundriss / Kellergeschoss, Tiefgarage, Erdgeschoss
90 / 30	Grundriss / Obergeschoss
90 / 59	Grundriss UG Grundleitungen Haus E-N
90 / 67	Nachweis / Fahrradplätze
90 / 69	Baustelleneinrichtungsplan
90 / 72	Musterschnitt TG
90 / 73	Ansicht Haus L+M
90 / 74	Gutachten Baumschutz
90 / 77	Qualifizierter Freiflächenplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

6.1. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen auf einem Geschöß (Haus L).

Begründung

Die erforderliche Anzahl von 3 Barrierefreien Wohnungen wird durch Herstellen von 4 Barrierefreien Wohnungen hergestellt.

6.2. Für das Nicht Herstellen der Barrierefreien Wohnungen in Haus M.

Begründung

Die erforderliche Anzahl von 4 Barriere freien Wohnungen in Haus M wird erreicht durch Anrechnung von 1 Barrierefreien Wohnung in Haus L und 3 Barrierefreien Wohnungen aus der Genehmigung der Häuser D-E (W/WBZ/15648/2014).

Bedingung

Die Einhaltung von § 52 HBauO wird durch Baulast gesichert.

6.3. für das Nicht- Herstellen der Brandwand nach §28 (2) Nr.2 HBauO zwischen Haus L und M.

Begründung

Die Überschreitung der Gebäudeausdehnung von 40m um 1,01m ist gering. Somit wird die Abweichung erteilt unter der Voraussetzung, das eine Trennwand in F60- Qualität zwischen Haus L und Haus M hergestellt wird.

Bedingung

Herstellung der Trennwand zwischen Haus L und Haus M in F60- Qualität.

Aufschiebende Bedingung

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr (§ 5 HBauO) vorliegt.

7.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Barrierefreiheit in Haus M (§ 52 HBauO) vorliegt.

7.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO mit folgendem Inhalt über die vorzunehmende Anpflanzung, auf dem Flurstück 5381 in der Gemarkung Farmsen, vorliegt:

- 7.3.1. Pflanzung von 8 Stück mittel- bzw. großkronigen Bäumen im Abschnitt Baufeld 04, Haus L-M, Flurstück 5381. Pflanzung der Bäume auf den vorgegebenen Standorten, in Arten und Pflanzqualität gemäß Vorlage Freiflächenplan aus der Baugenehmigung W/WBZ/15744/2014.
- 7.3.2. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
- 7.3.3. Bei Baumstandorten auf der Tiefgarage ist pro 12 qm Baumscheibe eine durchwurzelbare Pflanzsubstrathöhe mit einer Mindesthöhe von 1m vorzusehen, exklusive sonstige Schichten.
- 7.3.4. Die Pflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung, spätestens bis zum 30.04.2021 vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

7.4. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO mit folgendem Inhalt über die vorzunehmende Anpflanzung, auf dem Flurstück 5375 in der Gemarkung Farmsen, vorliegt:

- 7.4.1. Pflanzung von 4 Stück mittel- bzw. großkronigen Baum im Abschnitt Planstraße A, auf Flurstück 5375.
- 7.4.2. Pflanzung der Bäume auf den vorgegebenen Standorten, in Baumart und Pflanzqualität gemäß Vorlage Freiflächenplan der Baugenehmigung W/WBZ/15744/2014. Die Baumarten sind dem Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- 7.4.3. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
- 7.4.4. Die Pflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung, spätestens bis zum 30.04.2021 vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.4.5. Die Baumscheiben auf der Tiefgarage sind so zu bauen, dass die Mindestgrößen von 12 qm je Baum sichergestellt werden. Ggf. sind die in der Planvorlage Freiflächenplan (Baugenehmigung W/WBZ/15744/2014) dargestellten Baumscheiben, je nach Bauart der Lüftungsbawerke entsprechend zu vergrößern.

7.5. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO mit folgendem Inhalt über die vorzunehmende Anpflanzung, auf dem Flurstück 5380 in der Gemarkung Farmsen, vorliegt:

- 7.5.1. Pflanzung von 11 Stück mittel- bzw. großkronigen Baum im Abschnitt Planstraße B, Flurstück 5380.
- 7.5.2. Pflanzung der Bäume auf den vorgegebenen Standorten, in Baumart und Pflanzqualität gemäß Vorlage Freiflächenplan der Baugenehmigung W/WBZ/15744/2014. Die Baumarten sind dem Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- 7.5.3. Für jeden Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
- 7.5.4. Die Pflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung, spätestens bis zum 30.04.2021 vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.5.5. Die Baumscheiben auf der Tiefgarage sind so zu bauen, dass die Mindestgrößen von 12 qm je Baum sichergestellt werden. Ggf. sind die in der Planvorlage Freiflächenplan der Baugenehmigung W/WBZ/15744/2014 dargestellten Baumscheiben, je nach Bauart der Lüftungsbauwerke entsprechend zu vergrößern.
- 7.6. **Bildung einer Baulast nach §79 HBauO zur Sicherung der Grundstücksentwässerungsanlage auf dem Flurstück 5388.**

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 8.1. Standsicherheit
 - 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 8.3. Prüfung des Immissionsschutzes
 - Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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 zum Bescheid
###

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