



# 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](mailto:wbz22@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/17985/2021

Hamburg, den 14. Februar 2022

Verfahren  
Bezug  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
W/WBZ/18084/2020 (Baugenehmigung vom 17.06.2021)  
23.11.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
515-024  
10437 in der Gemarkung: Bramfeld

### Neubau eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit drei Kfz-Stellplätzen im Vorgarten [8 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).

#### Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Bramfeld

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 2 o ; 3/10 zul. beb. Fläche  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- sowie die Anlage – Naturschutzrechtliche Anforderungen

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Anordnung von drei Kfz-Stellplätzen im Vorgarten gem. Lageplan aufgrund der sehr angespannten Parksituation im Timmermannsredder (siehe Baubeschreibung) genehmigungsfähig?**

Eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück besteht nicht, sodass ein Verschieben des Baukörpers Richtung Straße, auch mit Bezug auf § 9 HBauO (Vorgartengestaltung), bei Erhalt der geschützten rückwärtigen Bäume umsetzbar ist.  
Somit sind die geplanten drei Kfz-Stellplätze nicht genehmigungsfähig.

2. **Ist die dadurch bedingte Verschiebung des gesamten Baukörpers (um 0,60 m geringere Länge als beim genehmigten Wohngebäude) um ca. 4,00 m nach Osten genehmigungsfähig?**

Nein, das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Lage nicht genehmigungsfähig.  
Zum Schutz und Erhalt der geschützten rückwärtigen Bäume Nr. 55 und 56 (Esskastanien) ist der Baukörper Richtung Straße zu verschieben.  
Bereits im vorangegangenen Bauantragsverfahren (Gz.: W/WBZ/18084/2020) musste aufgrund der Forderung des Fachamtes Naturschutz der gesamte Baukörper Richtung Straße verschoben werden, um die beiden geschützten rückwärtigen Bäume Nr. 55 und 56 (Esskastanien) nicht zu beeinträchtigen. An dieser Forderung wird auch im vorliegenden Antrag festgehalten.

3. **Wird der Errichtung von nunmehr acht Wohneinheiten (gegenüber 6 WE bei der vorliegenden Genehmigung) zugestimmt, wenn jetzt drei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden?**

Die Errichtung von acht Wohneinheiten ist unabhängig von der Schaffung von Kfz-Stellplätzen genehmigungsfähig.

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,30 um 0,013 auf 0,313 mit den Balkonen (Wohngebäude allein 0,30)

### Begründung

Die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche ist geringfügig und somit städtebaulich vertretbar. Vergleichsfälle mit ähnlichen Überschreitungen sind im Baublock vorhanden (Timmermannsredder 9 und 25).

### **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**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN:**

**Geprüfte Unterlagen:**

10/3 Lageplan

10/4 Baumgutachten

10/5 Perspektiven (Visualisierung)

**BESONDERE ANFORDERUNGEN:****BAUMFÄLLUNG:**

Eine Rodung der Bäume Nrn. 40 (Malus) und 54 (Schmucktanne) wird auf Basis der vorgelegten Planung unter Auflagen in Aussicht gestellt; unter der Bedingung, dass die sonstigen Bäume / Grünstrukturen sichergestellt und mit Begrünungsmaßnahmen ergänzt werden. Bei Fällung sind Ersatzpflanzungen / Ersatzzahlungen festzusetzen. Die beantragten Bäume sind im Falle einer Bautätigkeit bezogen auf den hier vorgelegten Planstand, in Verbindung mit dem Baumzustand, im Rahmen des Bauvorhabens genehmigungsfähig.

**BAUMERHALT / ERFORDERLICHE PLANUNGSANPASSUNG:**

Mit der neu angedachten Planung wird der Baukörper deutlich weiter nach Osten gerückt (gegenüber der Planung gemäß Baugenehmigung W/WBZ/18084/2020). Der aktuelle Entwurf (Vorl. 10/3) überplant nunmehr vollumfänglich die beiden geschützten Bäume Nrn. 55/56 (Esskastanien) und sieht diese Bäume zur Rodung vor. Dies ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Rodung der Bäume Nrn. 55,56 wird nicht in Aussicht gestellt. Diese Bäume sind geschützt und erhaltungswürdig (vgl. Vorlage 10/4, Baumgutachten). Die – unter Baumschutzgesichtspunkten - maximal möglichen Eingriffe in die geschützten Kronen- und Wurzelbereiche der beiden Bäume sind in der Baugenehmigung W/WBZ/18084/2020 konkret planerisch und baumgutachtlich entwickelt, dargelegt und festgesetzt worden. Diese Vorgaben sind auch maßgebend für etwaige Umplanungen. Darüber hinausgehende, beeinträchtigende Eingriffe in die Baumschutzzonen werden ebenfalls nicht in Aussicht gestellt.

Weiterhin befindet sich nunmehr auch näher an Baum Nr. 57. Auch hier ist die Planung wieder vollumfänglich am Baumschutz auszurichten.

Die Gesamtplanung ist am Baumschutz der zu erhaltenden Gehölze auszurichten, und gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung W/WBZ/18084/2020 soweit wieder nach Westen einzurücken, dass beeinträchtigende Eingriffe in die geschützten Kronen- und Wurzelbereiche der Bäume ausgeschlossen werden.

**ANFORDERUNGEN ZUR PLANUNGSANPASSUNG:**

Die Bauplanung, einschließlich Tiefbauten, Außenanlagen, Stellplätzen etc., ist vollumfänglich am Schutz der zu erhaltenden Bäume und Hecken auszurichten, und einschließlich Erschließung, Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung so anzupassen, dass beeinträchtigende Eingriffe an diesen geschützten Bäumen / Hecken vermieden werden. Es gelten die am Baumschutz ausgerichteten planerischen / baumgutachterlichen Vorgaben der Baugenehmigung W/WBZ/18084/2020.

Der zu schützende Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Bäume ist zu berücksichtigen. Baubedingte

baumbeeinträchtigende Rückschnitte sind nicht genehmigungsfähig. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden.

Das gleiche gilt auch für etwaig betroffene Nachbargehölze, öffentliche Bäume.

Für etwaige Maßnahmen im Schutzbereich von Nachbarbäumen wären zudem im Vorfeld jeglicher Planungen / Maßnahmen die zivilrechtlichen Klärungen erforderlich / nachzuweisen.

### **NACHWEIS DES BAUMSCHUTZES FÜR DIE ZU ERHALTENDEN BÄUME:**

Mit einem etwaigen geänderten Bauantrag wäre die Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Gehölze erneut nachzuweisen.

Es gelten alle Baumschutzvorgaben der Baumgenehmigung W/WBZ/18084/2020.

Die Gesamtplanung, einschließlich Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung, Arbeitsbereiche, ist - unter Baumschutzgesichtspunkten - durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen begleitend zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Dies gilt für den Gebäudebau wie auch den Bau von Tiefbauten / Wegen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen / Stellplätzen / Feuerwehrlflächen etc.. Es sind die Planungsanpassungen / Baumschutzvorgaben nach Maßgabe des Baumsachverständigen zu treffen (z.B. Festlegung der Lage der Baukörper, Außenanlagen, Bauweise, Vorgaben zu Verbauarbeiten, Ausschluss von Versorgungsleitungen im Wurzelbereich, Sicherungsmaßnahmen zur Wasser-/Nährstoffversorgung der Bäume während der Bauphase, Anzahl / Lage der Stellplätze / Müllplatz).

Die baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschonende Planung ist zum Bauantrag (mit Fällantrag) einzureichen, inkl. Baumschutzmaßnahmen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen). Nach Maßgabe des ö.b.v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen.

### **BAUMSCHUTZPLAN / BAUMSCHUTZKONZEPT:**

Für zu erhaltende Gehölze wäre zudem ein Baumschutzplan / Baumschutzkonzept fachlich qualifiziert zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt zum Bauantrag einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist dabei zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (z.B. ortsfeste Baumschutzzäune, Verbau zum Baumschutz, Tabuzonen für Fahr- und Lagerflächen, Wurzelsuchgräben, Wurzelvorhänge, Stammschutz, Stahlplatten als Wurzelschutz u.a.).

Eine Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen während der weiteren Planung und gesamten Bauausführung als Fachbauleitung für den Baumschutz ist hier erforderlich und nachzuweisen.

### **HINWEIS: ÖFFENTLICHE GRÜNFÄCHEN UND BÄUME:**

Maßnahmen an öffentlichen Straßenbäumen / öffentlichen Grünflächen mit Bäumen sowie die Lage von Zufahrten sind eigenständig und im Vorwege mit der zuständigen Abteilung MR/Straßengrün bzw. MR/Stadtgrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 31 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg. Dies gilt u.a. für die öffentlichen Bäume Nrn. 1 bis 10.

### **AUSGLEICHSBILANZIERUNG:**

Zum Bauantrag ist für die genehmigungsfähigen, nachweislich unvermeidbaren Rodungen einzureichen: eine fachliche qualifizierte Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das BUKEA-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung, ein qualifizierte Freiflächenplan mit Ersatzpflanzungen, die an den Baumschutz angepasste Planung sowie die baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz. Ermittelte Ersatzpflanzungen sind prioritär auf dem Grundstück umzusetzen. Für nicht Vorort umsetzbaren Ersatz ist eine Ablösesumme gemäß BUE-Modell festzusetzen.

## **ERSATZ- / BEGRÜNUNGSMAßNAHMEN:**

Zum Bauantrag ist eine fachlich qualifizierte Ersatz- und Begrünungsplanung, M1:200, erstellt durch einen Fachplaner, einzureichen. Darstellung der geplanten Begrünungsmaßnahmen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe beiliegende Pflanzenliste heimischer Gehölze).

Die Neuplanung ist im Grundsatz bestandsergänzend mit heimischen mittel- bzw. großkronigen Ersatzbäumen zu begrünen, z.B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche. U.a. sind die Ersatzbäume zu pflanzen. Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer mittel- bis großkroniger Baumarten. Mindestpflanzqualität in Baumschulware: 3xv m.Db., Hochstamm STU 16-18 cm bzw. 18-20 cm. Keine Kugel- oder Säulenförmigen Zierbaumarten.

Zu rodenden Heckenabschnitte wären im Falle einer Genehmigung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zudem sind die Stellplätze, Müllplätze und etwaige Fahrradparker mit heimischen Hecken / Sträuchern umlaufend einzugrünen. Das Grundstück ist ferner bestandsergänzend, mit heimischen Hecken und Sträuchern, in freiwachsender oder geschnittener Form, einzugrünen. Pflanzung heimischer standortgerechter Laubsträucher Ihrer Wahl, Pflanzqualität: 3xv m.B. in Pflanzhöhe mind. 100-125 cm (z.B. Buche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, auch als Mischhecke möglich). Bei Anlegung einer Schnitthecke sind mind. 3,5 Pflanzen pro laufenden Meter zu setzen.

Es gelten ferner etwaige sonstige Begrünungsmaßnahmen gemäß Anforderungen der Fachbereiche Stadt- und Landschaftsplanung bzw. der Bauprüfung: wie z.B. Begrünungsfestsetzungen im Zuge von Befreiungstatbeständen, Dachbegrünung, Art und Umfang der Mindestbegrünung im Vorgarten, Stellplatzbegrünung, Fassadenbegrünung, Baum- und Heckenpflanzungen o.ä..

## **QUALIFIZIERTER GEHÖLZBESTANDSPLAN:**

Zum Bauantrag einzureichen ist ein qualifizierter Gehölzbestandsplan, im Maßstab 1:200, einschließlich: Überlagerung der beantragten Planung mit dem Gehölzbestand. Darstellung der vorhandenen Bäume und Hecken mit Stammdurchmessern und Kronendurchmessern in realer Ausdehnung, Gehölzart, Gehölznummerierung analog zur Nummerierung der Baumbewertung. Darstellung der zu fällenden und der zu erhaltenden Gehölze mit Bezug auf die eingereichte Planung. Prüfung und Nachweis der unvermeidbaren Baubehinderung (einschl. ggf. erforderlicher Gebäudeschnitte, -ansichten o.ä.).

## **KONKRETE ANTRAGSTELLUNG:**

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung). Die verbindliche Beantragung von Maßnahmen (genehmigungsfähige Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen, Fällungen) an geschützten Gehölzen / eine Umplanung mit Nachweis der am Baumschutz ausgerichteten Planung, inkl. der baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz, Ausgleichsbilanzierung, Freiflächenplanung etc., wäre entsprechend zum konkreten Bauantrag einzureichen.

Eine prophylaktische Ausnahmegenehmigung ohne verbindliches Bauantragsverfahren (nicht Vorbescheid) / vollziehbare Baugenehmigung ist nicht möglich.

## **ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN:**

-Vorschriften des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geltenden Fassung,

- Die aufgrund des Hamburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVo) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-Vo).
- Die DIN 18920, die RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege 2017

#### **HINWEISE - ARTENSCHUTZ / SCHUTZFRIST:**

Während der Schutzfrist vom 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölze abgeschnitten oder gefällt werden. Lassen sich die Schneide- oder Rodungsmaßnahmen nicht in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar legen, ist eine Ausnahme bzw. Befreiung beim WBZ Naturschutz mit nachvollziehbarer Begründung der Unvermeidbarkeit zu beantragen (§ 67 BNatSchG) Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten / mit zusätzlichen Bedingungen / Auflagen verbunden. In Rücksicht auf die Vogelbrutzeit sollen die Arbeiten im begründeten Antragsfall, frühestens für den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit (ab August) beantragt / zur Umsetzung vorgesehen werden. Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist vor Beginn aller Arbeiten (Abriss / Rodungen / Baumaßnahmen) fachlich qualifiziert, z.B. unter Hinzuziehung eines Diplom-Biologen / Landschaftsökologen, sicherzustellen. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind festzusetzen.