Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

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

###
###
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/09028/2015
Hamburg, den 30. Januar 2017

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	19.05.2015
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	508-020
Flurstücke	2909, 3342, 3379, 02909 in der Gemarkung: Wandsbek

Abriss Bestand und Neubau von 2 Wohngebäuden

VORBESCHEID

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).

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 30

  mit den Festsetzungen: WA 4 g, Baufenster T=12,0 m
  in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

  5 / 8 Auszug aus der Liegenschaft
  5 / 24 Brandschutztechnische Detailstellungnahme
  5 / 27 Lageplan und Perspektive (Variante 1)
  5 / 28 Straßenansicht (Variante 1)

  unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1.1. **Wird für die Überschreitung der hinteren Baugrenzen um ca. 1,60m nach Norden für die Flurstücke 3379 und 3342 eine Genehmigung in Aussicht gestellt ?**

Für die Überschreitung der hinteren Baugrenzen um ca. 1,60m nach Norden für die Flurstücke 3379 und 3342 wird eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt.
Begründung: siehe Befreiung.

2. **(1.2.) Wird für die Errichtung des ein- bis viergeschossigen Baukörpers auf nicht überbaubarer Fläche auf dem Flurstück 2909 eine Genehmigung in Aussicht gestellt ?**

Das Hochhaus Nr. 38 ist bereits außerhalt der Baugrenzen errichtet worden und eine Baulast verhindert die plangemäße Bebauung auf Flurstück 2909.
Die Verlängerung der geschützten Bestandsbebauung Nr. 42 und 44, sowie Nr. 46, 48 und 50 wird als städtebaulich sinnvoll erachtet. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht fügt sich ein Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen ein, das die Traufhöhe der denkmalgeschützten Nachbargebäude aufnimmt. Ein Staffelgeschoss muss sich um mind. 2,50m nach hinten positionieren. Fassaden sind mit der Stadtplanung und dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Einer Bebauung wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:
- wenn das Gebäude um ca. 2,50m nach hinten gerückt wird aus der Straßenverkehrsfläche heraus.
- wenn das Gebäude um 2,50m (bauordnungsrechtlicher Mindestabstand) von der Grundstücksgrenze zu Nr. 38 (Flurstück 2950) abrückt.
- wenn das Gebäude aus Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen errichtet wird, das die vorhandenen Traufhöhen aufnimmt. Ein Staffelgeschoss muss sich um mind. 2,50m nach hinten positionieren.
- wenn das 3,5-geschossige Gebäude außerhalb der vorhandenen Baulast 500002 errichtet wird.

Transparenz in HH

3. **(1.3.) Wird für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5 und die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 1 auf 1,5 für die Flurstücke 3379 und 3342 eine Genehmigung in Aussicht gestellt ?**

   Eine Befreiung in beantragte Höhe wird nicht in Aussicht gestellt.
   Durch die vorhandenen denkmalgeschützten Bebauungen im vorderen Grundsstücksbereich ist das geplante 4-geschossige Gebäude nicht mehr vollständig umsetzbar. Es entstehen Gebäudemassen, die gemäß Bebauungsplan nicht gewollt und städtebaulich nicht vertrebar sind.
   Ein Gebäude innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen mit 3 Vollgeschossen hält die Baukommission für vertretbar, zudem würde ein solches Gebäude die denkmalgeschützten Gebäude nicht überragen.
   Die hieraus entstehenden GRZ-Höhen werden in Aussicht gestellt – siehe Befreiung. Es wird auf die Begründung der Befreiung verwiesen.

4. **(1.4) Wird für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,7 und die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 1 auf 1,9 für das Flurstück 2909 eine Genehmigung in Aussicht gestellt ?**

   Eine Befreiung in beantragte Höhe wird nicht in Aussicht gestellt.
   Die genehmigungsfähige Gebäudemasse und -höhe wurde festgelegt.
   Hieraus ergeben sich folgende maximalen Werte:
   Gebäude 40 - Flustück 2909 : GRZ: 0,52 und GFZ: 1,19
   Es wird auf die Begründung der Befreiung verwiesen.

5. **(1.5.) Wird für die Genehmigung der Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze der Grundstücke Ahrensburger Straße 40 bzw. 42 wie im Lageplan dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt?**

   Die Genehmigung einer Feuerwehrzufahrt wird nicht in Aussicht gestellt.
   Die Genehmigung für eine Zufahrt auf das Grundstück zur Erschließung der Tiefgarage wird unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

   - Für die Zufahrt (Gehwegüberfahrt im Kreuzungsbereich) zum Grundstück ist eine detaillierte genehmigungsfähige Verkehrsplanung zur Prüfung durch die Verkehrbehörde und der Polizei einzureichen. Hier können weitere Auflagen und Bedingungen gefordert werden.
   Grundsätzlich hält die Bauprüfung eine Überfahrt im Kreuzungsbereich grundsätzlich für realisierbar, wenn:
   - die Zufahrt zum Grundstück nur als Rechtsabbieger möglich ist.
   - die Ausfahrt vom Grundstück auch nur als Rechtsabbieger möglich ist.
   - die Ausfahrt signalisiert und mit der Lichtsignalanlage der Kreuzung gekoppelt wird
   - Begegnungsverkehre auf dem Grundstück ermöglicht werden, um Rückstau in den öffentlichen Raum zu vermeiden.

   Die Lage der Tiefgaragenrampe ist genehmigungsfähig.
   Eine Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude müssen für die hinteren Flächen ausreichend Gartenflächen verbleiben.

Transparenz in HH

Hinweis: - Eine notwendige Feuerwehrzufahrt entfällt, da das Gebäude im hinteren Grundstücksbereich von Nr. 42 u. 44 nur mit 3 Vollgeschossen ohne zusätzliche Ebene zugelassen wird (siehe Frage 3). Bei dieser Gebäudehöhe ist eine Feuerwehrzufahrt nicht notwendig.

Die dargestellte Feuerwehraufstellfläche im öffentlichen Raum wird nicht zugelassen. Der Abstand zur Straße ist mit über 9,0m zu groß, und Straßenlaternen stehen im Weg. Wird das Gebäude Nr.40 mit mehr als 3 Geschossen geplant, ist ein 2.baulicher Rettungsweg in Betracht zu ziehen.

Hinweis: Grundsätzlich sollte vom Bauherrn geprüft werden, ob eine Tiefgarage über die bestehende TG-Rampe von Nr. 38a, b miterschlossen werden kann (privatrechtliche Angelegenheit). Eine solche Lösung wäre verkehrstechnisch zu favorisieren.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

6.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,18 auf 0,48 auf dem Flurstück 3379 (Nr.44);
für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,19 auf 0,49 auf dem Flurstück 3342 (Nr.42);

6.2. das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,35 auf 0,65 auf dem Flurstück 2909 (Nr.40) wird nur bis zur den in Aussicht gestellten Gebäudegrößen zugelassen. Das entspricht einer GRZ von ca. 0,52
Eine Befreiung der GRZ in Höhe von 0,65 wird nicht zugelassen.

Begründung

- Das planungsrechtliche Baufenster auf dem Flurstück 2909 ist durch eine Baulast gesichert (hiernach max. 1 Vollgeschoss möglich).
Die unteren Wohnungen im Nachbargebäude Nr. 38 sollen vor übermäßigen Verschattungen geschützt werden. Die Bauprüfung sieht in der beantragten Bebauung, die Bauflucht von Nr. 42, 44, 46, 48 und 50 nach Westen zu verlängern, eine städtebaulich vertretbare Alternative.
- Die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung auf den Flurstücken 3379 und 3342 gibt eine Bestandsbebauung außerhalb der Baufenster vor, die auch in Zukunft fortbestehen wird. Bei Nachverdichtung des Bereiches in dem ursprünglich dafür vorgesehenen Baufenster auf dem hinteren Grundstückteil kommt es zur GRZ-Überschreitung.
- Durch die Bebauung des Flurstückes 2950 mit einem 10-geschossigen Baukörper wurden bereits die Grundzüge der Bebauungsplanung berührt, das vorliegende Konzept ist in Beachtung des Gebäudebestandes städtebaulich vertretbar.

Die Höhe der Befreiungen für die GRZ richten sich nach der genehmigten Gebäudemaßen und -kubaturen.

Das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,35 auf 0,65 auf dem Flurstück 2909 (Nr.40) wird nur bis einer GRZ von 0,52 zugelassen. Das entspricht dem genehmigten Gebäudekonzept.
Diese GRZ ist städtebaulich vertretbar.
Sie wird im Vergleich zum vorhandenen Gebäude reduziert, der gegenwärtige Gebäudebestand hat eine GRZ von über 0,8.

Transparenz in HH

Bedingung

- Auf den Flurstücken 3379 und 3342 ist eine Bebauung nur in dem dafür vorgesehenen Baufenster möglich.
- Auf dem Flurstück 2909 ist im Bereich der Baulast 500002 eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss möglich.

<u>Nicht</u> erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung: Bebauung eines Gebäudes teilweise auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche. Das Gebäude ragt um ca. 2,50m in den Straßenverkehrsbereich.

Begründung

Das Bauen auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche wird von der BWVI (Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation) abgelehnt. Die Möglichkeit, in Zukunft das geltende Planrecht zum Zwecke des Straßenausbaus anzuwenden, darf nicht eingeschränkt werden.

7.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,60 m für das Gebäude Nr.42 und 44 auf den Flurstücken 3342 und 3379.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere würde ein Abrücken von den Baugrenzen zu Lasten der Belichtung des Nachbargebäudes geschehen – dies ist nicht genehmigungsfähig. Es ist nicht unzumutbar für den Antragsteller, mit einem Neubau die ausgewiesenen Baugrenzen einzuhalten.

7.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 18,29m nach Süden mit einem bis zu 3,5 geschossigen Gebäude auf dem Flurstück 2909 (Nr. 40).

Begründung

Die Befreiung in beantragter Höhe kann nicht erteilt werden, da die Befreiung zur Überbauung von Straßenverkehrsfläche seitens der BWVI (Behörde für Wirtschaft, Verkehr u. Innovation) abgelehnt wurde. Ein Überschreiten der Baugrenze von ca. 15,50m in Richtung Straße wird dagegen zugelassen (Maß bis zur planungrechtlichen Straßenverkehrsfläche). Hieraus ergibt sich ein Gebäudefenster zwischen Straßenverkehrsfläche und vorhandener Baulast von ca. 8,0m Tiefe.

Aus folgenden Gründen ist eine Bebauung an der Straße geplant anstatt im vorh. Baufenster städtebaulich vertretbar.
- das planungsrechtliche Baufenster auf dem Flurstück 2909 ist durch eine Baulast gesichert
(hiernach max. 1 Vollgeschoss möglich). Die unteren nach Osten ausgerichteten Wohnungen im Nachbargebäude Nr. 38 sollen vor übermäßigen Verschattungen geschützt werden.

Transparenz in HH

- Die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung auf den Flurstücke 3379 und 3342 gibt eine vorhandene Bebauung vor, die auch in Zukunft fortbestehen wird. Diese Bebauung wird durch den Neubau ergänzt.
- Durch die Bebauung des Flurstückes 2950 mit einem 10-geschossigen Baukörper wurden bereits die Grundzüge der Bebauungsplanung stark berührt. Das ursprünglich geplante Bebauungskonzept ist nicht mehr umsetzbar.

7.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,47 auf 1,47 auf dem Flurstück 3379 (Nr.44);
für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,52 auf 1,52 auf dem Flurstück 3342 (Nr.42);
für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,89 auf 1,89 auf dem Flurstück 2909 (Nr.40).

Begründung

Die Befreiung in beantragter Höhe kann nicht erteilt werden, da die Bebauung in beantragter Größe nicht genehmigungsfähig und städtebaulich nicht vertretbar ist.
Aus der in Aussicht gestellten Gebäudemassen und –kubaturen (siehe hierzu auch Begründung zur Befreiung GRZ, Pkt. 6.2) werden folgende Befreiungen in Aussicht gestellt:
Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,22 auf 1,22 auf dem Flurstück 3379 (Nr.44);
Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,24 auf 1,24 auf dem Flurstück 3342 (Nr.42);
Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,19 auf 1,19 auf dem Flurstück 2909 (Nr.40).

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

8.1. A) für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe/des Mindestabstandes von 2,50 m um 0,30 bis 2,50m (1,10m i.M.) auf 2,20m bis 0,0m (§ 6 Abs. 5 HBauO) im hinteren Grundstücksbereich beim Gebäudeanschluss zu Nr. 38a.
B) für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe/des Mindestabstandes von 2,50 m bis 5,40 auf 0,0m (§ 6 Abs. 5 HBauO) im vorderen Grundstücksbereich an der westlichen Grenze zu Grundstück Nr. 2950 (Nr. 38).

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung Ziffer 8.1. A) für die Unterschreitung des Mindestabstands im hinteren Grundstücksbereich zum westlichen Nachbarn Nr. 38a wird durch die geschlossene Bauweise planungsrechtlich abgedeckt und entfällt somit.
Die bauordnungsrechtliche Abweichung Ziffer 8.1. B) für die Unterschreitung des Mindestabstands im vorderen Grundstücksbereich zum westlichen Nachbarn Nr. 38a wird nicht erteilt. Der Bereich befindet sich außerhalb des Baufensters. Ein Mindestabstand von 2,50m ist aus Rücksicht auf die Wohnungen im Nachbargebäude einzuhalten.

Transparenz in HH

8.2. Unterschreitung der Mindestkinderspielfläche von 200 bis 280m² (je nach Wohnungsanzahl 20-28 Whgn) auf 100m² gemäß Nachweis Lageplan (§10 HBauO).

Begründung

Es ist eine Grundvoraussetzung bei der Genehmigung einer erhöhten Baumasse, dass auch die Folgeeinrichtungen hergestellt werden.
Hinweis: Wenn in einem Teil der Wohnungen mit dem Aufenthalt von Kindern nicht zu rechnen ist, ist dies vom Antragsteller schlüssig zu begründen.

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 1 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
Anlage 2 – Verkehrs- und Wegerechtliche Entscheidungen
Anlage 3 – Entscheidungen der Feuerwehr
Anlage 4 – Besondere naturschutzrechtliche Anforderungen
Anlage 5 – Immissionsschutzrechtliche Anforderungen – Merkblatt zur Regelung zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen

Transparenz in HH

Anlage 1

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: Beseitigung (Abbruch); Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH

Anlage Nr. 2 zum Vorbescheid Nr. W/WBZ/09028/2015

Verkehrs- und wegerechtlichen Anforderungen

Vorschriften

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorswchriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR 21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht-Bereich Süd
W / MR 2322
Rahlau 75
22045 Hamburg
Tel.: 040 – 428 81-2809

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

Durchführung / Anforderungen

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und
§ 22 HWG).

Die Breite der geplanten Überfahrt (§ 18 HWG) zum Grundstück wird auf 5,00m, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.

Der als Straßenerweiterungsfläche ausgewiesene Teil des Flurstückes wird entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes Wandsbek30 als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Anforderung des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes an die FHH abzutreten.

Der Nachweis von Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichem Grund kann nicht genehmigt werden. Die Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen. Die PKW-Überfahrt kann gleichzeitig als Feuerwehrüberfahrt genutzt werden, weitere Überfahrten sind nicht genehmigungsfähig.

Transparenz in HH

Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.

Weiter Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

Transparenz in HH

Anlage Nr. 3 zum Bescheid Gz.: W/WBZ/09028/2015 vom __.__.__
(wird von BA 3 ausgefüllt)

Folgende *ausführungsbestimmende* Anforderungen (Auflagen und Hinweise im Bescheid) nach § 3 Abs. 1 HBauO werden aufgrund von § 51 Abs. 1 HBauO (in Verbindung mit BPD 4/2011) für erforderlich gehalten:

Die Stellungnahme der Feuerwehr Hamburg erfolgt nach Prüfung der eingereichten Bauvorlagen und aufgrund des Brandschutzkonzeptes vom 18.09.2015. Die Feuerwehr nimmt entsprechend der eingereichten Unterlagen zu folgenden Punkten wie folgt Stellung:

Für die detaillierte und verbindliche Stellungnahme sind weitere bemaßte und plangrafisch Unterlagen erforderlich, aus denen die brandschutztechnische Infrastruktur insbesondere der Anleiterbarkeit und die Ausführung der Flucht- u. Rettungswege in den Nutzungseinheiten eindeutig hervor gehen.

Zu Punkt 1.: Fw – Flächen auf dem Grundstück

Stellungnahme für die Fw – Zufahrt zum Hinterhof für Gebäude 2 u. 3:

Seitens der Feuerwehr bestehen für die Ausführung der Fw. - Zu – u. Durchfahrt im Übergangsbereich der Fw – Durchfahrt zur Schleppkurve an sowie im Übergangsbereich zur Fw - Aufstellfläche zum Gebäude 3 brandschutztechnische Bedenken. Die Fw. - Zu - u. Durchfahrt ist entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) nachzuweisen und herzustellen.
Um einen zügigen und effektiven Rettungseinsatz durch ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr zu gewährleisten, muss ohne Rangiertätigkeit die Feuerwehrwehraufstellfläche auf dem Grundstück über die Fw – Zu- u. Durchfahrt erreicht werden können.

Stellungnahme Fw – Aufstellfläche für Gebäude 3:

Im Brandschutzkonzept wird unter Ziffer 4.2.2. auf Seite 7 das Gebäude 2 angeführt. Aus hiesiger Sicht handelt es sich hier um Gebäude 3.
Die erforderliche Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät zum Gebäude 3 ist gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr" (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) nachzuweisen.

- Die parallele Aufstellfläche entlang von Außenwänden von mindestens 3,50 m Breite sowie auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen ist herzustellen.
- Die Aufstellfläche muss mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreichen.

Stellungnahme für Gebäude 2:

- Den Ausführungen des Brandschutzkonzeptes wird gefolgt. Für den sicheren Einsatz der tragbaren Rettungsgeräte der Feuerwehr ist an jedem Anleiterpunkt des o.g. Objektes eine erforderlichen Aufstellflächen 2m x 10 m ebenerdig nachzuweisen.

Zu Punkt 2.: Fw – Aufstellfläche im öffentlichen Verkehrsraum

Stellungnahme für Gebäude 1:

Den Ausführungen des Brandschutzkonzeptes wird gefolgt.

- Flächen für die Feuerwehr müssen jederzeit uneingeschränkt für die Feuerwehr nutzbar sein. Eine Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenbereich muss ausgeschlossen sein. Gegebenenfalls sind Park- bzw. Halteverbotszonen erforderlich.

Transparenz in H

Anlage Nr. 4 zum Vorbescheid Nr. W/WBZ/09028/2015

BESONDERE NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Baumfällungen:

Eine Rodung Bäume an der östlichen Grenze des Flst. 3379, im Bereich des Baufensters, wird, auf Basis der vorgelegten Planung unter Auflagen in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, dass die sonstigen Grünstrukturen sichergestellt werden (u.a. nördlich des Flurstücks 3342,3379 angrenzende Nachbarbäume Ahorn, Hainbuchen). Bei Fällung sind gemäß einer zu erstellenden Ausgleichsbilanzierung nach BSU-Modell Ersatzpflanzauflagen / Ersatzzahlungen festzusetzen. Die beantragten Bäume sind im Falle einer Bautätigkeit bezogen auf den hier vorgelegten Planstand im Rahmen des Bauvorhabens genehmigungsfähig.

Baumerhalt / Planungsanpassung:

Die direkt nördlich des Flurstücks 3342,3379 angrenzenden Nachbarbäume aus Ahorn und Hainbuchen sind zu erhalten. Die Bauplanung ist daher, einschließlich aller Nebenanlagen / Außenanlagen und Bauabwicklung so ändern / auszurichten, dass Eingriffe an diesen geschützten Bäumen / Hecken ganz ausgeschlossen werden. Der zu schützende Kronen- und Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden.

Die Gebäudeplanung soll daher nur im Bereich des Baufensters des Bebauungsplans liegen. Nachplanstand muss das Gebäude daher nach Süden bis in die Baugrenze gerückt werden.

Fällantrag mit Ausgleichsbilanzierung der Rodungen

Ein Antrag auf Fällung ist auf Basis des verbindlichen Bauantrages mit erteilter bzw. in Aussicht stehender Baugenehmigung zu stellen. Baumbestandsplan mit zu fällenden und zu erhaltenden Bäumen, Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das BSU-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung, Freiflächenplan, die an den Baumschutz angepasste Grundrissplanung sowie die baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz sind entsprechend einzureichen. Der Fällantrag ist durch den Eigentümer oder in dessen schriftlicher Vollmacht zu stellen. Ersatzpflanzungen sind prioritär auf dem Grundstück umzusetzen. Für nicht auf dem Grundstück durchführbare Ersatzpflanzungen sind Ersatzleistungen in Form eines Ablösebetrages festzusetzen.

Nachweis des Baumschutzes für die zu erhaltenden Bäume:

Zum Bauantrag und Fällantrag ist die baumschützende Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Bäume nachzuweisen.

Die Gesamtplanung, mit Lage außerhalb der zu schützenden Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume ist, einschließlich Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung - unter Baumschutzgesichtspunkten - durch den ö.b.v. Baumsachverständigen begleitend zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Dies gilt für den Gebäudebau wie auch den Bau von Wegen / Stellplätzen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen. Es sind die Planungsanpassungen

Irrsdorfer in Hf

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

Zum Bauantrag und Fällantrag ist daher auch ein baumgutachterlich geprüfter Baumschutz- und Baustelleneinrichtungsplan einzureichen. U.a. mit Darstellung der Tabuzonen für jegliche Nutzungen in der Bauphase, Standorte der ortsfesten Baumschutzzäune, sonstige Schutzmaßnahmen).

Der ö.b.v. Baumsachverständige ist dem Bezirksamt zur Zustimmung im Vorfeld zu benennen.

ERSATZ- UND BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Zum Bauantrag und Fällantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M1:200, durch einen Landschaftsarchitekten einzureichen. Darstellung der geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken unter Angabe von Arten und Pflanzqualität.

Die Neuplanung ist mit heimischen, mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen, ergänzend zum Bestand zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche.

Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.

Ferner sind die nicht zu überbauenden Flächen qualitativ mit heimischen Sträuchern, Hecken zu begrünen. Mindestpflanzqualität 2xv m.Db. in Pflanzhöhe 100-125cm.

Bepflanzungsflächen auf der Tiefgarage:
Bei Baumpflanzungen auf der TG ist ein entsprechender durchwurzelbarer Substrataufbau von mind. 1m Höhe und eine sichergestellte Versorgung zu planen und nachzuweisen. Die sonstigen zu begrünenden Flächen auf Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Vegetationssubstrat zu überdecken und zu begrünen. Die Vegetationsschichtstärken gelten ausschließlich Vlies- oder sonstiger Schichten. Zum Nachweis sind entsprechende Regeldetails einzureichen.

Gegebenenfalls sind darüber hinaus weitere Begrünungsanforderungen, seitens des Fachamtes Bauprüfung / des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung umzusetzen.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

-Vorschriften des Hamburgischen Gesetz 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 2006

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Sofern nicht in den besonderen Anforderungen explizit benannt, gelten die allgemeinen Anforderungen.

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Das gilt für alle Pflanzenteile: Wurzeln, Stämme und Äste. Während der gesamten Bauzeit sind alle Schutzmaßnahmen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Bauarbeiten sind die Wurzelbereiche von Bäumen sowie geschützte Vegetationsflächen mit einem festen Bauzaun zu schützen (gem. DIN 18920, Ziffer 4.5 und 4.6 umfasst der Wurzelbereich die Kronentraufe zuzüglich eines Streifens von 1,5 m). Ist dies in Abstimmung mit dem WBZ-Naturschutz nicht möglich, ist ein Stammschutz gem. DIN 18920 herzustellen und der Wurzelbereich gem. DIN 18920, Ziffer 4.12 durch Auslegen von Stahlplatten auf einer Kiesbettschüttung mit Fließ-Unterlage zu schützen.

Während der gesamten Bauzeit sind Wurzelbereiche bzw. Baumscheiben von Bau- und sonstigen Materialien frei zu halten.

Vor Grundwasserabsenkungen in der Vegetationsperiode ist für jeden Baum ein ständig nachzufüllendes 200-Liter-Bewässerungsfass aufzustellen. Bei vorliegender Genehmigung zur Abgrabung im Wurzelbereich ist rechtzeitig vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.2 zu erstellen. Der Baumstandort ist ggf. vor Erstellung der Baugrube mit einem sog. Berliner Verbau als verlorene Schalung zu sichern.

In Wurzelbereichen von geschützten Bäumen dürfen Leitungen grundsätzlich nicht verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sind sie gem. DIN 18920, Ziffer 4.10.1 im grabenfreien Verfahren (z. B. Pressverfahren) zu verlegen bzw. sind unvermeidbare Aufgrabungen in Handarbeit oder Absaugtechnik durchzuführen. Abgeschnittene Wurzeln sind baumpflegerisch fachgerecht nachzubehandeln.

Jegliche sonstige Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) von geschütztem Gehölzbestand, wie Auf- und Abgrabungen, Befahrungen und sonstige Verdichtungen sind zu vermeiden. Dies gilt für alle betroffenen geschützten Gehölze, d. h. auch auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie auf Grünflächen im Straßenraum.

Die durch einen Baumsachverständigen – unter Baumschutzgesichtspunkten bestätigte Planung ist einschließlich Baumschutzmaßnahmenkatalog mit dem Bauantrag / Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO einzureichen. Der Baumsachverständige ist dem WBZ-Naturschutz im Vorfeld zu benennen. Im Vorfeld auf Machbarkeit geprüfte Eingriffe in den Wurzelbereich sind nach Maßgabe und in Begleitung des hinzuzuziehenden ö.b.v. Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung). Die Ausführung ist nur durch eine zertifizierte Fachfirma der Baumpflege durchzuführen (Mindestanforderung für den

Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung). Das gleiche gilt für unvermeidbare Schnittarbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2006).

Alle erforderlichen Maßnahmen an geschützten Bäumen und während der Schutzfrist sind genehmigungspflichtig (Ausnahmegenehmigung).

Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek vor Ort abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 313 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg,

Während der Vegetationsperiode 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 Befreiung nach § 67 BNatSchG beim WBZ-Naturschutz mit Begründung zu beantragen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu beachten. Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist fachlich qualifiziert sicherzustellen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzten, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Horste, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Höhlenbäume, Reisighaufen etc.). Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen bei einem positiven Befund in diesem Fall ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. Naturschutz, zuständig.

Transparenz in HH

Anlage Nr. 5 zum Vorbescheid Nr. W/WBZ/09028/2015

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Merkblatt - Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen

1. Problemstellung

Die Abluft aus Tiefgaragen kann unter bestimmten Bedingungen zu Gesundheitsgefährdungen von Anwohnern führen. Um eine gesundheitliche Gefährdung von Personen innerhalb der Tiefgaragen auszuschließen, wird in der Garagenverordnung eine ausreichende Durchlüftung der Tiefgaragen gefordert. Außerhalb der Tiefgarage ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Schutz der Anwohner eine Abluftführung z.B. bodennah über Kasematten/Schächte oder über Dach zu planen. Die im Kfz-Abgas enthaltenen Konzentrationen an krebserzeugenden Substanzen, wie z.B. Benzol, müssen im Rahmen dieser Planung an Orten empfindlicher Nutzung (Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen, Terrassen, Spielplätze etc.) durch gezielte Ableitbedingungen unterhalb eines vorgegebenen Richtwertes gehalten werden.
Die nachstehenden Regelungen basieren auf einem Gutachten des TÜV Nord und nennen immissionsschutzrechtliche Anforderungen mit dem Ziel, Anwohner vor schädlichen Einwirkungen durch Abluft aus Tiefgaragen zu schützen.

2. Garagen mit natürlicher Lüftung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der möglichen Störanfälligkeit mechanischer Lüftungsanlagen wird bei nicht gewerblich betriebenen Tiefgaragen eine natürliche Lüftung empfohlen. Steht einer natürlichen Lüftung nach den Anforderungen der Garagenverordnung nichts entgegen, müssen anhand der folgenden Prüfkriterien Mindestabstände zwischen Abluftkasematten und Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.
Hierzu wird zunächst durch Anwendung der folgenden Formeln die Emissionsstärke der Lüftungsöffnungen bestimmt, die dann zur Bestimmung der Mindestabstände herangezogen werden kann.

E_K = (n/o) * 4 E_K = Emissionsstärke kleine Lüftungsöffnung < 2 m^2 (Kasematten)

E_T = (n/o) * 6 E_T = Emissionsstärke große Lüftungsöffnung > 2 m^2 (z.B. Scherengittertore)

n = Anzahl der Stellplätze

o = Anzahl aller Lüftungsöffnungen

Gittertore und Türen sind wie Lüftungsöffnungen zu bewerten. Für die Ermittlung der Anzahl der Lüftungsöffnungen sind alle Öffnungen, die untereinander einen Abstand von weniger als 3 m haben, paarweise als eine Lüftungsöffnung anzusehen. Bei durchgehenden Lüftungsöffnungen (Lüftungsbändern) ergibt sich die Anzahl der Lüftungsöffnungen für obige Berechnung aus der Division der Länge des Lüftungsbandes in [m] durch die Zahl Drei. Das Ergebnis der Division muss auf ganze Zahlen auf- bzw. abgerundet werden.
Mit der ermittelten Emissionsstärke kann aus der folgenden Tabelle der Mindestabstand für die einzelnen Lüftungsöffnungen zu Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.

Transparenz HH

Emissionsstärke der Lüftungsöffnung	Entfernung in Metern - kleine Lüftungsöffnung -		Entfernung in Metern - große Lüftungsöffnung -	
E_K bzw. E_T	**vertikal**	**horizontal**	**Vertikal**	**Horizontal**
bis 10	2	2	3	4
bis 30	2	3	4	4
bis 55	3	7	4	7
bis 75	--	--	4	8

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind erfüllt, wenn mindestens ein Abstand (vertikal oder horizontal) eingehalten wird.

Weitere Vorgehensweise:
Sollten die in der Tabelle angegebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden können, kann eine natürliche Lüftung möglicherweise durch eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung realisiert werden (siehe Anhang 1).

3. Mechanische Garagenabluftanlagen

3.1 Abstände für Zuluft - Öffnungen

Während der Zeiten, in denen die mechanische Lüftungsanlage nicht in Betrieb ist (z.B. Nachtzeit), kann aus den Zuluft - Öffnungen Garagenabluft austreten. Werden beim Betrieb von mit mechanischen Lüftungsanlagen ausgestatteten Tiefgaragen mindestens die im Folgenden genannten Betriebs- und Nachlaufzeiten der Lüfter eingehalten, sind zur Bestimmung der Abstände zwischen Zuluft - Kasematten und Orten empfindlicher Nutzung die nach Punkt 2 errechneten Emissionsstärken E_K bzw. E_T mit dem Faktor 0,33 zu multiplizieren.

> Während der Hauptnutzungszeiten der Tiefgarage: jeweils 2-3 Stunden (z.B. morgens zwischen 06.00 und 9.00 Uhr und nachmittags von 16.00 - 19.00 Uhr)
> Nach der abendlichen Hauptnutzungszeit: eine zusätzliche Nachlaufzeit von mindestens einer Stunde.

In allen anderen Fällen sind die Zuluft - Öffnungen wie unter Punkt 2 beschrieben auszulegen.

3.2 Ableitung der Abluft über Dach

Die Höhe des Abluftaustritts ist mit i.d.R. 3 m über der höchsten Stelle bei Flachdächern oder 1 m über First bei Sattel- oder Giebeldächern zu bemessen. Die Abluft ist senkrecht nach oben mit einer Mindestabluftgeschwindigkeit unter Lüftervollast von 5 m/sec abzuleiten. Bei der Bemessung der Höhe der Abluftableitung ist außerdem die Höhe der Gebäude im Umkreis von mindestens 50 m im Hinblick auf empfindliche Nutzung (z.B. Fenster oder Penthouseterrassen) einzubeziehen.

4. Eintrag von Tiefgaragenabluft ins Treppenhaus

Bei der Anordnung von Zugängen von Tiefgaragen in Wohn- und Bürogebäude ist darauf hinzuwirken , dass durch technische Maßnahmen (mechanische Be- oder Entlüftung der Schleuse oder gleichwertige Alternativen) das Eindringen von Tiefgaragenabluft in das Treppenhaus minimiert wird.

Transparenz in HH

5. Weitere Hinweise

Für den Betrieb der Lüftungsanlagen während der Nachtzeit (22°° Uhr bis 6°° Uhr) sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten.
Um die Funktionsfähigkeit der mechanischen Lüftungsanlage sicherzustellen, ist eine regelmäßige mindestens jährliche Prüfung und Wartung durch einen Fachbetrieb notwendig.

Anhang 1: Als Gutachter sind den Gesundheits- und Umweltämtern bekannt:

- ⇒ Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord m.b.H, Große Bahnstr. 31, 22525 Hamburg, Tel. 85572118, Hr. Klopotek

- ⇒ Metcon Hr. Bigalke, Jappopweg 9h, 25421 Pinneberg, Tel. 04101-693856, Fax 04101-693857, Email:bigalke@metcon-umb.de, Internet: www.metcon-umb.de

Transparenz in HH