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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: W/WBZ/15868/2018
Hamburg, den 4. März 2019

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	20.11.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	515-096
Flurstück	10654 in der Gemarkung: Bramfeld

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 offenen Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich [11 WE]

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Transparenz in HH

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung. Es wird Ihnen genehmigt in der Zeit vom 1. O k t o b e r b i s 28. F e b r u a r sowire in der Zeit vom 01.03.19 bis 30.03.19:

2. die Gehölze Nrn. 1 bis 20, die alte Thujahecke (Bereich westliche Genze im Hintergarten) und die Eibenhecke (Bereich Mitte im Hintergarten) wegen Baubehinderung unter Auflagen zu fällen.

3. Sonstige geschützte Gehölze sind zu erhalten und im Zuge der gesamten Abriss- und Baumaßnahmen unter Einhaltung des Baumschutzes zu erhalten und zu sichern.

4. Hinweis zu öffentlichen Gehölzen:
   Etwaige Maßnahmen an öffentlichen Bäumen sind im Vorwege mit der Abteilung Management des öffentlichen Raumes, Abt. Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

   Nebenbestimmung

   Die Bedingungen zum Artenschutz sind umzusetzen.

   ERSATZZAHLUNG

   Es ist ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 2.000,-- Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

   Die Ausgleichsbilanzierung für die zu rodenden Gehölze erfolgte gemäß der dafür anzuwendenden Wertermittlung „BUE-Modell“ aus den Arbeitshinweisen der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung.

   Zur Erläuterung:
   Gemäß Ersatzwertermittlung (siehe Vorlage 5/20) ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von 12 Stück Ersatzbäumen bzw. von 12.000,-- Euro Ersatzgeld. Es werden 7 Ersatzbäume gepflanzt, in Abgeltung von 7 rechnerischen Ersatzbäumen. Ferner werden die festgesetzten 30 m Hecke (Stellplatzbegrünung) und 15 m (Hecke zur Straße) bei der Bilanzierung als Ersatz anerkannt, mit einer Abgeltung von 3 rechnerischen Ersatzbäumen (1 Baum pro 15 m Ersatzhecke). Es verbleibt zu zahlender Ersatzbedarf von 2.000,00 Euro, welcher als naturschutzfachliche Ausgleichszahlung abzulösen ist.

Transparenz in HH

ERSATZPFLANZUNG und BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Ersatzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sind gemäß Vorlagen 5/28, 5/29 und 5/30 in Verbindung mit den Auflagen umzusetzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Bramfeld 35 mit den Festsetzungen: WR III g, Baugrenztiefe 12,0 m Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

6	Fällantrag
5 / 2	Flurkartenauszug
5 / 3	Lageplan
5 / 10	Schnitt
5 / 11	Ansicht Süd
5 / 12	Ansicht West
5 / 13	Ansicht Nord
5 / 14	Baubeschreibung
5 / 19	Baumbestandsplan
5 / 20	Baumbestandsplan und Ausgleichsbilanzierung
5 / 21	Grundriss / Kellergeschoss
5 / 22	Grundriss / Erdgeschoss
5 / 23	Grundriss / 1. Obergeschoss
5 / 24	Grundriss / 2. Obergeschoss
5 / 25	Grundriss / Staffelgeschoss
5 / 26	Übersicht Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile
5 / 28	Freiflächenplan Baumschutz
5 / 29	Stellungnahme zur Freiflächenplanung Baumschutz
5 / 30	Gehölzliste Neupflanzung Baumschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für das Abweichen von der Baulinie durch die Hauptbebauung um 0,49 m auf einer Gesamtlänge von 10,45 m (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Erteilung der planungsrechtlichen Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Es ist ein Vorbildfall auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Berner Chaussee 32 vorhanden. Das Mehrfamilienhaus stellt einen fließenden Übergang mit der vorhandenen Bebauung her.

5.2. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze durch die Hauptbebauung um 1,0 m (§ 23 BauNVO).

Transparenz in HH

Begründung

Die Erteilung der planungsrechtlichen Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Es ist ein Vorbildfall auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Berner Chaussee 32 vorhanden. Das Mehrfamilienhaus stellt einen fließenden Übergang mit der vorhandenen Bebauung her.

5.3. für das zusätzliche Überschreiten der südlichen Baugrenze durch die Balkone im 1. und 2. Obergeschoss um 1,5 m auf einer Gesamtlänge von 9,0 m (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Erteilung der planungsrechtlichen Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Es ist ein Vorbildfall auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Berner Chaussee 32 vorhanden. Das Mehrfamilienhaus stellt einen fließenden Übergang mit der vorhandenen Bebauung her.

6. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

6.1. -für das Abschneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen für die Zeit vom 01.03.2019 bis 30.03.2019 (§ 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG).
In Rücksicht auf die Vogelbrutzeit sollten die Arbeiten möglichst unverzüglich noch vor der Hauptbrutzeit vorgenommen werden.

Bedingung

BEDINGUNG - ARTENSCHUTZ:

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 Ausnahme bzw. Befreiung beim Servicezentrum-Naturschutz mit Begründung zu beantragen (§ 67 BNatSchG). Die Befreiung nach § 67 des BNatSchG zur Durchführung der genehmigten Maßnahmen bis zum 30.03.2019 wird hiermit unter Bedingungen erteilt.
In Rücksicht auf die Vogelbrutzeit sollten die Arbeiten möglichst unverzüglich noch vor der Hauptbrutzeit vorgenommen werden.

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

Vor Beginn der Arbeiten ist im zeiträumlichen Zusammenhang im Vorfeld und von max. 1 Tag mit der Fällung / dem Abriss fachkundig, z.B. durch einen unabhängigen Biologen zu kontrollieren, ob der Gehölzbestand von Brutvögeln, Fledermäusen o. ä. bewohnt ist. Der Biologe muss den betroffenen Gehölzbestand / das abzureißende Gebäude vorher untersuchen und kann die geplanten Arbeiten freigeben respektive nicht freigeben. Etwaig

Transparenz in HH

erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzes sind zu erarbeiten / festzusetzen (z.B. Zeitpunkt der Arbeiten, Schaffung konkreter Ersatzquartiere / Nisthilfen).

Bei Vorkommnissen ist die BUE NGE33 umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Bei Besatz durch Vögel / Fledermäuse entscheidet die BUE NGE 33 in Zusammenarbeit mit dem Gutachter, inwiefern vorgegangen werden kann.

Erforderliche Ausnahmegenehmigungen zum Artenschutz sind mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Naturschutz (BUE NGE 33), Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg zu treffen.

Hinweis: Geeignete hinzuzuziehende Landschaftsökologen finden Sie z.B. über den Verein selbstständiger Ökologen e.V. (Web-Adresse: vsoe.de).

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

   7.1. Standsicherheit
   Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###
###

Unterschrift

Transparenz in HH

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
Anlage - Informationsblatt zur Einmessungspflicht für neu errichtete Gebäude und Anbauten

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: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH