



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ2/00005/2023

Hamburg, den 5. Dezember 2024

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
10.07.2023

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

515-124
10908, 10911, 10943, 10944, 10945, 10946
in der Gemarkung: Bramfeld

**Neubau von 7 Wohnhäusern (Wohnblock) mit einer verbindenden Tiefgarage,
Moosrosenquartier Nord - Baufeld E [152 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.

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:

Wegerecht:

1. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung zweier 5,50 m breiten Überfahrten (zur Tiefgarage und zum privaten Wohnweg). Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrten zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen. Die Überfahrtsbreite für die Feuerwehrüberfahrt wird auf max. 5,0 m begrenzt.

Nebenbestimmung

Mit dem Hochbau kann erst begonnen werden, wenn der notwendige Umbau bzw. die Herstellung der öffentlichen Wegefläche erfolgt ist. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. 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.

Die als Straßenerweiterungsflächen ausgewiesenen Teile der Flurstücke werden entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes Bramfeld 72 als öffentliche Straßenverkehrsflächen benötigt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Anforderung des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes an die FHH abzutreten.

Die im Bereich der TG-Zu-/Abfahrt geplante Stele ist soweit auf Privatgrund zu verlagern, dass eine Beeinträchtigung des öffentlichen Gehweges ausgeschlossen werden kann. Gleiches gilt für das Sektionaltor, welches auch soweit auf Privatgrund zu verlagern ist, dass ein PKW auf Privatgrund davor halten kann, ohne den Gehwegbereich als Aufstellfläche zu nutzen.

2. Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

3. Höhenanweisung gem. § 26 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Anschlusshöhen an den künftigen öffentlichen Grund, auf Basis der zwischen dem Erschließer und der Freien und Hansestadt Hamburg abgestimmten Deckenhöhen-/Ausführungsplanung.

Nebenbestimmung

Die zukünftigen Anschlusshöhen an der Grundstücksgrenze sind über den im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom Erschließer beauftragten Verkehrsplaner (hier: Büro SBI Beratende Ingenieure) auf Grundlage der abgestimmten Ausführungsplanung zu erfragen.

Naturschutz:

4. Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Verordnung zur Neuregelung des Hamburgischen Baumschutzrechts in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 28. Februar 2023 in der geltenden Fassung.
5. Es wird Ihnen unbeschadet der Rechte Dritter genehmigt
6. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar
-die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 400 (Zitter-Pappel), 407 (Feld-Ahorn), 413 (Feld-Ahorn) zu roden (vgl. Anlage 2/120, 2/124, 2/125).
7. Sonstige geschützte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß DIN 18920 bzw. den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.

Nebenbestimmung

- gemäß Anlage -NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE-

ERSATZPFLANZUNGEN:

Als Ersatz für die Baumfällungen ergibt sich ein Ersatzbedarf von 3 grobkronigen und 4 klein-mittelkronigen Bäumen.

Es ist daher eine Pflanzung von 7 heimischen Bäumen (davon 3 grobkronige Baumarten; Pflanzung in Mindestqualität 3 x v STU 18-20 cm und 4 klein-mittelkronige Baumarten Pflanzung in Mindestqualität 3 x v STU 16-18 cm bzw. gem. B-Plan Bramfeld 72 vorzunehmen.

Weitere Vorgaben gemäß "Anlage Naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise".

Entwässerung:

8. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

9. Anschlüsse:
1 E0102-HSEKANAL-91377534 Schmutzwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme
Entfällt HH
2 E0102-HSEKANAL-91377541 Regenwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt
HH
10. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 22-1074 20 LP 112 vom
18.04.2023 erteilt.
11. das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel in der Planstraße
einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Bramfeld 72 mit den Festsetzungen: WA 2, V-VI geschossig, Baugrenzen, Bebauungstiefe max. 14,7 m Baugesetzbuch
---------------	---

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

66	Fällantrag
2 / 24	Kollektoraufstellflächenplan
2 / 25	Querschnitt
2 / 26	Längsschnitt
2 / 27	Ansicht Planstraße Nord
2 / 28	Ansicht Innenhof Schenkel Ostseite
2 / 32	Ansicht Innenhof Schenkel Südseite
2 / 33	Baubeschreibung
2 / 56	Prognose der Benzol-Immissionen
2 / 66	Außenleuchten / Baufeld E
2 / 67	Flurkartenauszug
2 / 70	Grundriss / 1. Untergeschoss / Sanitär / Baufeld E
2 / 71	Grundriss / 6. Obergeschoss / Sanitär / Baufeld E
2 / 74	Entwurfsplanung
2 / 75	Lageplan / Dränanlage / Darstellung / TGA
2 / 77	Schnitt / A-A
2 / 78	Schnitt / B-B
2 / 79	Schnitt / C-C
2 / 80	Schnitt / D-D
2 / 82	Leistungsplan
2 / 86	Überflutungsnachweis / BF E TG-Decke
2 / 96	Lageplan Brandschutz
2 / 98	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
2 / 99	Grundriss / 1. Obergeschoss Brandschutz
2 / 100	Grundriss / 2. Obergeschoss Brandschutz
2 / 101	Grundriss / 3. Obergeschoss Brandschutz
2 / 102	Grundriss / 4. Obergeschoss Brandschutz
2 / 103	Grundriss / 5. Obergeschoss Brandschutz
2 / 105	Längsschnitt Brandschutz
2 / 106	Querschnitt Brandschutz
2 / 109	Lageplan
2 / 110	Grundriss / Untergeschoss
2 / 120	Lageplan Baumschutz
2 / 121	Freiflächenplan Baumschutz
2 / 122	Baumgutachterliche Stellungnahme Baumschutz
2 / 123	Landschaftsplanerischer Beitrag Baumschutz
2 / 124	Zur Fällung beantragte Bäume Baumschutz
2 / 125	Ermittlung Baumersatz Baumschutz
2 / 132	Grundriss 1. Obergeschoss
2 / 133	Grundriss 2. Obergeschoss
2 / 134	Grundriss 3. Obergeschoss
2 / 135	Grundriss 4. Obergeschoss
2 / 136	Grundriss 5. Obergeschoss
2 / 137	Grundriss 6. Obergeschoss
2 / 139	Qualifizierter Freiflächenplan Teilbereich 1
2 / 140	Qualifizierter Freiflächenplan Teilbereich 2
2 / 141	Spielflächennachweis Teilbereich 1
2 / 142	Spielflächennachweis Teilbereich 2
2 / 146	Grundriss Erdgeschoss Baufeld E
2 / 147	Brandschutzkonzept 1. Überarbeitung
2 / 148	Grundriss Untergeschoss Brandschutz
2 / 156	Deckenhöhenplan 01/06 Planstr. A BF E
2 / 157	Lageplan Planstr. A BF E
2 / 158	Flächen Entwässerung BF E - Entwässerung
2 / 159	Überflutungsnachweis BF E - Entwässerung
2 / 160	Überflutungsnachweis BF E Rigole - Entwässerung
2 / 161	Überflutungsnachweis BF E TG-Decke- Entwässerung
2 / 162	Produktunterlagen - Entwässerung
2 / 163	Lageplan Sanitär BF E- Entwässerung
2 / 164	Sanitärer Strangschema Regenwasser BF E- Entwässerung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

12. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

12.1. Öffnung in feuerbeständiger Dachdecke (§30 (7) HBauO)

Begründung

In Absprache mit F04 bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da gem. Verfahrenskonferenz am 30.08.2023 festgelegt wurde, dass ein Mindestabstand von 2,20m zu den aufgehenden Bauteilen ausreichend sicher ist.

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Abweichung erteilt.

12.2. Entleerung Abfallbehälter-Räume nicht unmittelbar vom Freien

Begründung

Es liegt ein Entsorgungskonzept vor, welches mit SRH abgestimmt wurde.

Nach Ausüben des Ermessens wird die bauordnungsrechtliche Abweichung erteilt.

Aufschiebende Bedingung

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

13.1. FACHBAULEITUNG BAUMSCHUTZ:

Vor Beginn der Fällungen /Abrissarbeiten/ Bauarbeiten ist eine Fachbauleitung Baumschutz (ö.b.v. Baumsachverständige/r) zu beauftragen, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen- während der gesamten Bauzeit- veranlasst und wöchentlich

überwacht (z.B. Aufstellung von festen Baumschutzzäunen, Schutz gegen Schäden durch Grundwasserabsenkung).
Die Beauftragung der Fachbauleitung Baumschutz für die gesamte Bauzeit ist dem Bezirksamt nachzuweisen.
Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutzgesichtspunkten - durchgängig durch die/den ö.b.v. Baumsachverständige/n im Vorfeld auf Machbarkeit zu prüfen, freizugeben und fachbauleitend zu betreuen. Dies gilt für die Ver- und Entsiegelungsarbeiten / Gebäudebau inkl. Arbeitsräume / Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld.
Die Fachbauleitung Baumschutz kontrolliert die Baustelle eigenverantwortlich, mindestens alle 21 Tage (auch ohne Vorankündigung) und hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen und eigenständig dem Bezirksamt zu übermitteln. Sind Eingriffe in den Kronen-/ Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch die / den Baumsachverständige(n) auf Machbarkeit zu prüfen, sowie nach gesonderter Ausnahmegenehmigung nach §6 der Baumschutzverordnung in Begleitung der/des Baumsachverständigen vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Eine Kopie dieses Bescheides ist der Fachbauleitung Baumschutz zu übermitteln.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 14.1. Standsicherheit
Hinweis: Prüfbericht liegt nicht vor

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse