



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/05839/2018

Hamburg, den 9. November 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
07.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

505-010
4017, 4018, 4022 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau von drei Wohngebäuden im geförderten Wohnungsbau mit 45 Wohnungen und einer Tiefgarage

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. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung dreier befestigter 5 m breiter Überfahrten
2. den Anschluss von baulichen Anlagen, die in Beziehung zur Höhenlage eines öffentlichen Weges stehen, wird die Höhenanweisung Nr. 07-2016 (wird nachgereicht sobald Ausführungsplanung vorliegt) gem. § 26 HWG

Nebenbestimmung

Die unter den Punkten 1 und 2 genannten Genehmigungen werden unter dem Vorbehalt erteilt, dass der für das Bauvorhaben notwendige Ausbau der öffentlichen Wegefläche erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zwischen dem Antragsteller und der Freien und Hansestadt Hamburg (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 dem Antrag auf vorzeitigen Baubeginn durch das Management des öffentlichen Raumes stattgegeben wurde. Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Die vorgegebene Breite der geplanten Überfahrt zum Grundstück wird an der Grundstücksgrenze gemessen.

3. 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.
- 3.1. 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
 - die beantragten baubehindernden Bäume Nrn. 1, 10-25) und Strauchflächen (3345 m²) zu roden (vgl. Anlage 40/96 und Anlage 40/80).
 - die beantragten Arbeiten "Herstellung einer Stromtrasse" (vgl. KG 211 Vorlage Nr. 40/89) im geschützten Kronen- bzw. Wurzelbereich unter Einhaltung der Auflagen zum Baumschutz und in Begleitung der Fachbauleitung Baumschutz vorzunehmen.
- 3.2. 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

Siehe Anlage -NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE DER BEZIRKLICHEN DIENSTSTELLE.

Ersatzzahlung:

Der Ersatzbedarf für den Verlust des Grünvolumens beträgt 47 Ersatzbäume bzw. 47.000 Euro. Davon werden 9 Ersatzbäume auf dem Grundstück gepflanzt.

Es ist somit ein Ausgleichsbetrag in Höhe von € 38.000,-- Euro zur Finanzierung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu zahlen. Bezüglich der Ausgleichszahlung erfolgt eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

4. den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
Anschlüsse:
E0102-HSEKANAL-3755102 Schmutzwasser DN150 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: WBK_LG_SW-G vom 25.09.2018 - Anlagen-Nummer 40/93 erteilt.
5. widerrufliche, wasserrechtliche Erlaubnis für die Benutzung der Wandse, als Gewässer II. Ordnung, zur Einleitung von Drain- / Niederschlagswasser gemäß den §§ 8, 10, 13 und 18 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V.m. dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) in der jeweils gültigen Fassung;
Die Einleitung erfolgt von dem Grundstück: Wandsbeker Königstraße 64; Gemarkung Wandsbek; Flurstücke 4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4024

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis wird widerruflich erteilt. Der Widerruf kann ausgesprochen werden, wenn die mit der Erlaubnis verbundenen Gebühren nicht oder nur teilweise entrichtet werden, wenn die in der Erlaubnis genannten Auflagen nicht erfüllt werden oder wenn von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit oder eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet werden kann (§ 17 Abs. 2 HWaG).

Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche können im Falle eines Widerrufs sowie ggf. weiterer erforderlicher Bedingungen und Auflagen nicht anerkannt werden.

Der Erlaubnisinhaber (bzw. dessen Beauftragte) haben die Ausführung der Arbeiten rechtzeitig mit einem Vertreter der oben genannte Wasserbehörde abzustimmen.

Die Einleitpunkte sind die Auslässe am Gewässer.

Die Ableitmenge ist auf insgesamt 5,0 l/s begrenzt.

Eingeleitet werden darf nur natürliches Niederschlagswasser,

- das von bebauten oder befestigten Flächen in oberflächigen Einläufen gesammelt wird;
- das nach vorausgehender Versickerung in Drainagen gefasst wird;

Keinesfalls dürfen eingeleitet werden:

- verschmutztes und (z.B. durch Streusalze) kontaminiertes Wasser von befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Höfen;
- Reinigungswasser z.B. von Böden und Wänden, Parkplätzen, Garagen, Küchen usw.;
- mittels Pumpen und Drainagen gefördert Grundwasser.

Da bei Hochwasser die Abnahme des o.g. Wassers nicht gewährleistet werden kann, sind als Objektschutz die Einleitungen gegen das Eindringen von Wasser aus dem Gewässer mit entsprechenden Vorrichtungen (z.B. Rückstauklappen) gegen Rückstau zu sichern.

40 / 93	Lageplan - Entwässerung 1. BA
40 / 96	Baumfällplan
40 / 97	Brandschutzkonzept
40 / 98	Lageplan - Brandschutz
40 / 99	Grundriss / Untergeschoss - Brandschutz
40 / 100	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
40 / 101	Grundriss / 1. - 4. Obergeschoss - Brandschutz
40 / 102	Grundriss / Dachaufsicht - Brandschutz
40 / 103	Schnitt - Brandschutz
40 / 105	Lageplan - Aussenanlagen
40 / 106	Grundriss / Dachaufsicht
40 / 107	Schnitt 2

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 planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 6.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,5 m auf einer Länge von 4 m durch das Vordach im Haus 1

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Damit liegen die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiungserteilung vor.

Ausübung des Ermessens

7. Auf der privaten Grünfläche soll ein unterirdischer Rückhalteraum aus Rigolenkörpern für das gesamte Quartier errichtet werden. Dieser Rückhalteraum ist als Nebenanlage für die Regenwasserbeseitigung erforderlich. Nach § 23 (5) BauNVO ist das eine Ermessensentscheidung, ob diese Nebenanlage hier zugelassen werden kann. Der Standort ist nicht als Baugebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan gibt es dazu keine weiteren Festsetzungen. Die Errichtung der unterirdischen Nebenanlage an dieser Stelle wird befürwortet.

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 8.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherstellung der Aufstell- und Zufahrtsfläche für die Müllfahrzeuge vorliegt (§ 4 Absatz 1 HBauO).
- 8.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Feuerwehruzufahrts- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr (§ 5 HBauO) vorliegt
- 8.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherstellung der Regenwasserrückhaltung über fremde Grundstücke vorliegt (§ 4 Absatz 1, 3 HBauO)

- 8.4. eine Fachbauleitung Baumschutz (Landschaftsarchitekt bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständiger) beauftragt wurde, die die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellenveranlasst und überwacht (z.B. Aufstellung von festen Baumschutzzäunen). Die Fachbauleitung Baumschutz ist dem W/WBZ4 - Naturschutz im Vorfeld zu benennen.

Alle Planungen und Bauabläufe im Baumumfeld sind - unter Baumschutzgesichtspunkten - durchgängig durch die Fachbauleitung Baumschutz 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 hat im Zuge der Arbeiten monatlich (Begehungsprotokoll, Nachweise) sowie nach Abschluss aller Arbeiten die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen dem Bezirksamt zu bescheinigen.

Die Auflagen zum Artenschutz der Behörde für Umwelt und Energie / Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie (BUE/NGE3) u.a. zur Fledermausbesatzkontrolle sind zu beachten.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 9.1. Es ist rechtzeitig vor Beauftragung bzw. Bestellung der Materialien vor Ort mit der Stadtplanung ein Bemusterungstermin abzustimmen. Hierfür ist mindestens eine Auswahl von drei verschiedenen in Frage kommenden Klinkersteinen zu präsentieren. Die anderen Fassadenmaterialien (Fenster, Türen, Balkongeländer, Fugenfarbe etc.) sind im Rahmen der Bemusterung vorzulegen und festzulegen.
- 9.2. Standsicherheit
- 9.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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: 5 Vollgeschosse