



Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Bramfeld

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

Außengebiet; Fläche für Kleingärten (Hegholtberg)  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

17 / 13      Gesamtübersicht Neubauprojekte 1:2000  
17 / 14      Gesamtübersicht PKW-Stellplätze 1:2000  
17 / 15      Gesamtübersicht Spielflächen 1:2000  
17 / 20      Lageplan Neubauplanung

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem Rückbau der bestehenden Stellplatz- und Garagenanlage östlich Carl-Bremer-Ring Nr. 9 zugestimmt?**

Ja, einem Rückbau der bestehenden Garagenanlage kann unter der Auflage zugestimmt werden, dass die entfallenden Stellplätze in der Quartiersgarage (W/WBZ/02449/2021) kompensiert werden.

2. **Ist oberhalb des letzten Vollgeschosses der geplanten Wohngebäude jeweils ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Ja, das letzte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss unter der Auflage genehmigungsfähig, dass  
- das jeweils vierte Geschoss um je 0,5 m entlang der Straße eingerückt wird, um ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten.

3. **Wird dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) gemäß den beiliegenden städtebaulichen Kennziffern zugestimmt?**

Ja, dem Maß der baulichen Nutzung kann unter den oben genannten Auflagen zu den Fragestellungen 1-3 zugestimmt werden.

4. **Wären die geplanten Wohngebäude auch mit 5 Vollgeschossen genehmigungsfähig?**

Nein, ein fünftes Vollgeschoss fügt sich städtebaulich nicht ein und ist nicht genehmigungsfähig.

5. **Sind die geplanten zwei Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen auf ausgewiesener "Fläche für Kleingärten" grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Ja, die geplanten zwei Wohngebäude sind unter den Auflagen genehmigungsfähig, dass  
- die jeweiligen Staffelgeschosse um je 0,5 m entlang der Straße eingerückt werden, um ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten,  
- die Zuwegung zu Haus A zwischen den Bäumen 3, 4 und 6 entfällt und über die vorhandene Zuwegung zwischen den Bäumen 1 und 2 erfolgt,  
- der Baukörper A zum Schutz der straßenbegleitenden Gebäude geringfügig nach Osten verschoben wird,

- eine intensive Dachbegrünung der Wohngebäude hergestellt werden und
- die Fassadengestaltung an die umliegende Bebauung, die durch roten-rotbraunen Klinker geprägt ist, angepasst wird.

6. **Erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Errichtung der Wohngebäude mit bis zu vier Vollgeschossen auf Grundlage von § 34 BauGB?**

Ja, die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB.

7. **Ist die geplante Errichtung der zwei Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen mit insgesamt ca. 30 Wohnungen, nach Lage, Kubatur und Ausrichtung, wie im Lageplan dargestellt, genehmigungsfähig?**

Ja, die Errichtung von zwei Wohngebäuden ist nach Lage, Kubatur und Ausrichtung unter der Auflage genehmigungsfähig, dass der Baukörper A zum Schutz der Bäume geringfügig nach Osten verschoben wird und das Staffelgeschoss straßenbegleitend um 0,5 m eingerückt wird.

8. **Wird dem Stellplatzschlüssel von 0,45 für die Neubauplanung zugestimmt?**

Ja, dem KFZ-Stellplatzschlüssel von 0,45 für die Neubauplanung kann zugestimmt werden.

9. **Wäre die Realisierung dieses Neubauvorhabens ohne Herstellung von neuen Stellplätzen genehmigungsfähig?**

Nein, einer Realisierung dieses Bauvorhabens ohne die Herstellung von neuen KFZ-Stellplätzen in der Quartiersgarage ist nicht genehmigungsfähig.

10. **Ist das Rettungskonzept, wie dargestellt, dem Grunde nach genehmigungsfähig?**

Die Rettung von Personen über außenliegende Sicherheitstreppe können genehmigungsfähig sein, wenn die Anforderungen an Sicherheitstreppe nach den Bauprüfdienst BPD 2021-1 "Sicherheitstreppe in Wohngebäuden" und Bauprüfdienst BPD 05/2012 "Brandschutztechnische Auslegungen (BTA)" erfüllt werden.

Hinweis: Eine detaillierte Prüfung des Rettungskonzeptes erfolgte auf Wunsch des Antragstellers nicht, so dass lediglich eine allgemeine Antwort gegeben werden kann.

11. **Wird dem übergeordneten Spielflächenkonzept für die Quartiersentwicklung Hegholt zugestimmt?**

Grundsätzlich kann dem übergeordneten Spielflächenkonzept zugestimmt werden. Diese Zustimmung steht unter der Auflage, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die detaillierte Lage der (wieder)hergestellten Kinderspielflächen mit Angabe der Größe und Zuordnung zu den einzelnen Wohngebäuden nachgewiesen werden. Unter Umständen ist für die Sicherung der notwendigen Kinderspielflächen eine Baulast einzutragen.

12. **Wird den dargestellten Baum- und Gehölzfällungen zu Gunsten der Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Tiefgarage zugestimmt?**

Eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung von Einzelbäumen und Baumgruppen kann ohne ein qualifiziertes Pflanzkonzept/ Freiraumkonzept mit Darstellung der intensiven Dachbegrünung qualifizierten Begrünungsmaßnahmen vorerst nicht in Aussicht gestellt werden.

Darin sind die Planungsanforderungen der Stadt- und Landschaftsplanung, wie z.B. eine intensive Dachbegrünung auf den Wohngebäuden darzustellen und die "Naturschutzrechtlichen Anforderungen und Hinweise" umzusetzen.

**13. Müssen für die erforderlichen Baumfällungen Ersatz- und/oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen?**

Für die Fällung von Bäumen und Sträuchern können Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden. Hierzu sind die Bauvorlagen gemäß der Anlage "Naturschutzrechtliche Anforderungen und Hinweise" einzureichen.

**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 - Naturschutzrechtliche Anforderungen und Hinweise
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN UND HINWEISE**

Die Rodung baubehindernder Bäume wird nur unter nachfolgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

#### **PLANUNGSANPASSUNG:**

Die Zuwegung zu Haus A zwischen den Bäumen 3,4,6 muss entfallen. Die Zuwegung muss über die vorhandene Zuwegung zwischen den Bäumen 1 und 2 erfolgen.

Um das Grünvolumen zu kompensieren ist gemäß Vorgabe der Fachbereiche Stadt- und Landschaftsplanung / Bauprüfung auf den Wohngebäuden eine **intensive Dachbegrünung** (durchwurzelbare Aufbauschicht 1 Meter) erforderlich.

Ohne ein qualifiziertes Pflanzkonzept/ Freiraumkonzept mit Darstellung *der intensiven Dachbegrünung* qualifizierten Begrünungsmaßnahmen kann eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorerst nicht in Aussicht gestellt werden.

#### **ERFORDERLICHE BETRACHTUNG DES SONSTIGEN BAUMSCHUTZES IM PLANUNGSPROZESS:**

Eine - unter Baumschutzgesichtspunkten – qualifiziert entwickelte Planung mit realistischen Prüfungen und Nachweisen der Erhaltungsmöglichkeit von Bäumen liegt bislang nicht vor.

#### **ERFORDERLICHE PLANUNGSANPASSUNG:**

Die Bauplanungen sind, einschließlich aller Nebenanlagen / Außenanlagen / Erschließungen / Feuerwehrlflächen und Bauabwicklung so auszurichten, dass Eingriffe an diesen geschützten Bäumen / Hecken vermieden 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, einschließlich aller Nebenplanungen muss aus den Schutzzonen der zu erhaltenden Bäume herausgerückt werden / entfallen. Zu beachten ist, dass auch jegliche Bauabwicklungen, Feuerwehrlflächen, sonstige Wege/Erschließungen dabei zu berücksichtigen sind. Auch die erforderlichen Kronenentwicklungsräume sind fachlich qualifiziert in die Planungsidee einzubeziehen.

#### **NACHWEIS DES BAUMSCHUTZES FÜR DIE ZU ERHALTENDEN BÄUME: BEGLEITUNG DER PLANUNG DURCH EINEN Ö.B.V. BAUMSACHVERSTÄNDIGEN:**

Für das weitere Planungsverfahren ist eine - unter Baumschutzgesichtspunkten machbare - Planung zu entwickeln und nachzuweisen. Einzureichen ist daher eine baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschonende Planung, inkl. Baumschutzvorgaben des ö.b.v. Baumsachverständigen für die weiteren Planungen / Ausführungen.

Nach Planstand sind Planungsanpassungen erforderlich (u.a. Verschiebung / Verkleinerung von Gebäudeteilen).

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 und Feuerwehrlflächen.

Auch die erforderlichen Kronenentwicklungsräume sind fachlich qualifiziert in die Planung einzubeziehen. Es ist ferner baumgutachterlich prüfen und schriftlich zu belegen, dass auch die Feuerwehrstellflächen / Wege außerhalb der Baumschutzzonen liegen, und baumverträglich umgesetzt werden können.

### **BAUMSCHUTZPLAN:**

Für das weitere Planverfahren ist ein baumgutachterlich geprüfter und schriftlich bestätigter Baumschutz- und Baustelleneinrichtungsplan einzureichen. U.a. mit Darstellung der Tabuzonen für jegliche Nutzungen in der Bauphase, Standorte der ortsfesten Baumschutzzäune, Kranbereiche, sonstige Schutzmaßnahmen).

Die bauseitige Hinzuziehung eines ö.b.v. Baumsachverständigen für jegliche weitere Planungen wird für zwingend erforderlich gehalten.

### **AUSGLEICHSBILANZIERUNG DER RODUNGEN:**

Für genehmigungsfähige Rodungen ist im Rahmen des konkreten Bauantrages die Fällung zu beantragen.

Einzureichen ist ein qualifizierter Baumbestandsplan- und Rodungsplan, einschließlich Angabe aller Gehölze (Bäume, Hecke, Strauchgruppen, den tatsächlichen Standorten, Gehölzarten, Stamm und Kronendurchmessern. Einzureichen ist eine fachliche qualifizierte Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BUE-Modells, ein Freiflächenplan, und 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- UND BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN:**

Um trotz Verdichtung eine Mindest- und Ersatzbegrünung sicherzustellen, ist zum bereits zum Vorbescheid zumindest ein qualifiziertes Pflanzkonzept, M 1:200, bezüglich der Baum- und Strauchpflanzungen, einzureichen. Erstellt durch einen Fachplaner wie z.B. Landschaftsarchitekten. Darstellung der geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. In den weiteren Planungsverfahren ist die Freiflächenplanung dann weiter zu konkretisieren.

Dabei ist insbesondere zu beachten:

Die Neuplanung ist im Grundsatz mit heimischen mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen / Hecken / Sträuchern zu begrünen. Auch im Bereich von Tiefgaragenflächen.

Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Keine kugel- oder säulenförmigen Ziersorten. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Pflanzräume für Durchwurzelungen sowie für die Kronenbildung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung von einheimischen mittel- bzw. großkronigen Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 18-20 cm. Ersatzbaumpflanzungen sind deutlich zu kennzeichnen (Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung).

Genehmigungsfähige Heckenrodungen sind 1:1 zu ersetzen. Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Hecken einzugrünen. Stellplätze, Müllplätze und etwaige Fahrradparker sind mit heimischen Hecken / Sträuchern einzugrünen. Verwendung heimischer Gehölzarten, z.B. Buche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, auch als Mischhecke möglich.

Mindestpflanzqualität 3xv mdB 125-150 cm. Bei Hecken: Mindestens 3,5 Pflanzen pro laufenden Meter.

Eingrünung etwaiger Stellplätze mit Bäumen und Hecken: Nach jedem 4.-5. Stellplatz ist ein heimischer mittel- großkroniger Laubbaum zu pflanzen, beginnend vor dem ersten Stellplatz). Stellplatzanlagen sollen mit mittel-großkronigen heimischen Laubbäumen gegliedert und überstellt werden, um eine Mindestbegrünung zu erreichen und positive Effekte für das lokale Kleinklima zu erzielen. Die Stellplatzanlagen sind ferner mit Hecken / heimischen Sträuchern einzugrünen.

Begrünung auf Tiefgaragen: Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist im gesamten Bereich der 12qm Baumscheibe eine Überdeckungshöhe mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mindestens 1m vorzusehen, exklusiv sonstiger Schichten. Bei den sonstigen zu begrünenden Flächen auf der Tiefgarage ist eine durchwurzelbare Substratüberdeckung, mit Mindeststärke von 0,6m vorzusehen, exklusiv sonstiger Schichten. Die erforderlichen durchwurzelbaren Substratschichten auf der Tiefgarage sind in einem Regelschnitt, zum jeweiligen Antragsverfahren nachzuweisen.

#### **HINWEIS - BELANGE DER STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG:**

Es gelten ferner die Begrünungsmaßnahmen gemäß Anforderungen der Fachbereiche Stadt- und Landschaftsplanung / Bauprüfung, wie z.B. Dachbegrünung, Vorgaben zur Entwässerung, zu Bepflanzungen, Stellplatzbegrünung, Gehölzpflanzungen, Begrünung von Tiefgaragen, Fassadenbegrünung, Heckenpflanzungen o.ä..

#### **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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH