



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

RN Immobilien GmbH
Herr Ramin Neumann
Möllner Landstraße 51
22113 Oststeinbek

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

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

Ansprechpartner: Herr Christoffer Köster

Zimmer 323
Telefon 040 - 4 28 81 - 5231
E-Mail christoffer.koester@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ2/00212/2022

Hamburg, den 18. Januar 2023

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.08.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Böhmestraße 17
507-024
1702 in der Gemarkung: Wandsbek

Errichtung eines Wohngebäudes (Vorbescheid 2)

VORBESCHIED

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 56
mit den Festsetzungen: WA III g, Baugrenzen, max. Bautiefe 10,0 m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wandsbek I
- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 19 / 1 Lageplan - Abbruch
 - 19 / 2 Lageplan Baukörper V1
 - 19 / 3 Lageplan Baukörper V2
 - 19 / 7 Lageplan: Kisp + Bepflanzung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Kann die Genehmigung für den Abriss des Hinterhofanbaus in Aussicht gestellt werden?

Ja, der Rückbau des rückwärtigen Anbaus des Bestandsgebäudes gefährdet nicht die Zielsetzung des Bebauungsplans, den im Erhaltungsbereich bis hierhin erhaltenden städtebaulichen wie auch historischen Charakter zu erhalten.

Die betreffende Belegenheit liegt im Geltungsbereich eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um zweigeschossiges Eckgebäude aus der Jahrhundertwende (19/20. Jahrhundert). Die Eckbebauung stellt dabei eine städtebaulich und geschichtlich erhaltenswerte Bausubstanz des gründerzeitlichen Arbeiterwohnungsbaus dar. (Städtebauliches Fachgutachten– Wandsbek I; S. 238)
Bei dem vorliegenden Bestandsgebäude handelt es sich um ein historisch wie auch städtebaulich besonders erhaltenswertes Gebäude.

Im Folgeverfahren ist die Gestaltung, Materialität und Farbigkeit detailliert mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des Erhaltungsbereichs sowie Straßenbildes auszuschließen.

2. **Kann die Genehmigung für den Abriss der nörd-östlichen Aufstockung des Bestandsgebäudes in Aussicht gestellt werden?**

Ja, der Rückbau der nörd-östlichen Aufstockung gefährdet nicht die Zielsetzung des Bebauungsplans, den im Erhaltungsbereich bis hierhin erhaltenden städtebaulichen wie auch historischen Charakter zu erhalten.

Die betreffende Belegenheit liegt im Geltungsbereich eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB. In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um zweigeschossiges Eckgebäude aus der Jahrhundertwende (19/20. Jahrhundert). Die Eckbebauung stellt dabei eine städtebaulich und geschichtlich erhaltenswerte Bausubstanz des gründerzeitlichen Arbeiterwohnungsbaus dar. (Städtebauliches Fachgutachten – Wandsbek I; S. 238)

Im Folgeverfahren ist die Gestaltung, Materialität und Farbigkeit detailliert mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des Erhaltungsbereichs sowie Straßenbildes auszuschließen

3. **Wird einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss zugestimmt?**

Ja, eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss ist plangemäß. Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Zielen des Erhaltungsgebietes vereinbar. Die Gestaltung, Materialität und Farbigkeit ist vor Baubeginn im Detail mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des Erhaltungsbereichs sowie Straßenbildes auszuschließen.

4. Ist innerhalb des Baufensters eine grenzständige Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze und östlichen Baugrenze mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss ohne Nachweis von Abstandsflächen für das Staffelgeschoss genehmigungsfähig?

Ja, eine grenzständige Bebauung ist innerhalb des Baufensters zulässig. Ein Nachweis der Abstandsflächen ist für den nicht grenzständig errichteten Teil des Staffelgeschoss oder einer Dachterrasse zu erbringen. Die brandschutztechnische Prüfung ist nicht Teil des Vorbescheids und ist im Folgeverfahren zu prüfen.

Einer Bebauung kann zudem hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Anforderungen zugestimmt werden. Siehe Anlagen – naturschutzrechtlicher Anforderungen und Hinweise

Hinweis: Dachterrassen müssen grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Zudem ist eine Befreiung von der geschlossenen Bauweise erforderlich. Der Grenzabstand muss baulich (bspw. durch eine Umwehrung) gesichert sein. Verrückbare Pflanzenkübel würden diese Anforderung nicht erfüllen.

Nur mit Vorlage einer Nachbarzustimmung darf die Dachterrasse bis an die Grundstücksgrenze reichen.

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).

Der Vorbescheid umfasst auch die

Anlage - naturschutzrechtliche Anforderungen und Hinweise

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 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN UND HINWEISE

Auf dem Baugrundstück befindet sich nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) geschützter Baumbestand.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Wandsbek
WBZ4 Naturschutz
Schoßgarten 9
22041 Hamburg

ANFORDERUNGEN UND HINWEISE

Einer Bebauung kann hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Anforderungen zugestimmt werden.

BESONDERE ANFORDERUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ:

GEHÖLZFÄLLUNG:

Eine baubedingte Rodung des Weißdornes (BW1, vgl. Plan Vorlage 19/7) wird im Zusammenhang mit der hier vorgelegten Planung, unter Ersatzaufgaben in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist der Nachweis der unvermeidbaren Baubehinderung in Rahmen eines verbindlichen Bauantrages.

Hinweis: Entlang der Grenze zur Straße befinden sich auch geschützte Hecken (nicht in Vorlage 19/7 dargestellt). Eine Rodung von unvermeidbar zu rodenden Anteilen wäre genehmigungsfähig, unter Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubhecken. Die Grundstücksgrenzen sind allseitig, in allen nicht überbauten Bereichen, mit heimischen Laubhecken zu begrünen, auch entlang der Straße.

GEHÖLZERHALT (GESCHÜTZTE HECKEN, BÄUME):

Sonstige geschützte Gehölze sind während des gesamten Abbruchs und Neubaus zu sichern und zu schützen (vgl. u.a. Plan Vorlage 19/7: Gehölze BW2, BW3, nicht baubehindernde geschützte Hecken, Nachbarbirke). Alle weiteren Planungen, Ausführungsarbeiten und Baustelleneinrichtungen und -abwicklungen sind entsprechend am Gehölzschutz auszurichten vorzunehmen, einschließlich Lage der Baukörper, Verbauarbeiten, Nebenanlagen, Zufahrten, Außenanlagen, Baustelleneinrichtung, Leitungsbau. Dies gilt auch für relevante Nachbargehölze, wie z.B. die östlich angrenzende Nachbarbirke. U.a. wäre vor Beginn aller Abbruch- und Neubauarbeiten ein Baumschutzzaun zu errichten.

ANTRAGSTELLUNG ZUM BAUANTRAG:

Eine verbindliche Antragstellung ist mit dem verbindlichen Bauantrag vorzunehmen. Zum Bauantrag einzureichen sind: ein qualifizierter Gehölzbestandsplan mit zu fällenden und zu erhaltenden Gehölzen, die Ausgleichsbilanzierung nach „BUKEA Modell“ (Ermittlung des Ersatzbedarfs), die qualifizierte Begrünungs- und Ersatzpflanzungsplanung, die Grundrissplanung mit einer ansonsten am Gehölzschutz ausgerichteten Planung. Die

Antragstellung ist durch den Eigentümer oder in dessen schriftlicher Vollmacht zu vorzunehmen.

Hinweis: Eine prophylaktische Rodungsgenehmigung ohne verbindliche Baugenehmigung / Bauantragstellung (nicht: Vorbescheid) ist nicht möglich.

QUALIFIZIERTER GEHÖLZBESTANDSPLAN:

Zum Bauantrag einzureichen ist ein qualifizierter Gehölzbestandsplan, im Maßstab 1:200, einschließlich: Überlagerung der beantragten Planung mit dem Gehölzbestand. Darstellung der vorhandenen Bäume und Hecken mit Stammdurchmessern und Kronendurchmessern in realer Ausdehnung, Gehölzart, Gehölznummerierung analog zur Nummerierung der Baumbewertung. Darstellung der zu fällenden und der zu erhaltenden Gehölze mit Bezug auf die eingereichte Planung. Prüfung und Nachweis der unvermeidbaren Baubehinderung (einschl. ggf. erforderlicher Gebäudeschnitte, -ansichten o.ä.).

Erforderliche (genehmigungsfähige) Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen, Fällungen sind schriftlich mit dem Bauantrag zu beantragen und im Einzelnen fachlich qualifiziert und nachvollziehbar zu begründen. D.h. zu jedem beantragten Gehölz ist eine Begründung zu nennen. Ggf. sind gehölzpflegerische, bzw. baumerhaltende Maßnahmen. Etwaig erforderliche Baumschutzmaßnahmen sind baumgutachterlich zu entwickeln und schriftlich zu benennen.

BESONDERER BAUMSCHUTZ:

Die nachfolgenden Punkte sind von dem Bauantragstellenden durch einen von ihm beauftragten Fachplaner mit nachweislichem Sachverstand (z.B. ö.b.v. Baumsachverständiger) zu erbringen und zum Bauantrag einzureichen.

BAUMSCHUTZ FÜR DIE ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE:

Abbruch und Bebauung sind grundsätzlich an dem geschützten Gehölzbestand auszurichten. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden. Der zu schützende Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Dies gilt für geschützte Gehölze auf dem Grundstück / auf betroffenen Nachbargrundstücken. Der geschützte Gehölzbestand im Abbruchumfeld / Baumfeld ist im Zuge der gesamten Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen -, der RAS-LP4, und ZTV-Baumpflege 2017 und der naturschutzrechtlichen Anforderungen zu sichern / zu schützen.

NACHWEIS DER BAUMSCHONENDEN PLANUNG ZUM BAUANTRAG:

Mit dem Bauantrag ist die Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Gehölze nachzuweisen. Die Gesamtplanung, einschließlich Abriss, Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung, Arbeitsbereichen etc. ist fachkundig - unter Baumschutzgesichtspunkten – z.B. durch einen qualifizierten Baumsachverständigen begleitet zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Ggf. sind entsprechende Planungsanpassungen / Baumschutzvorgaben nach Maßgabe des Baumsachverständigen zu treffen. Dies gilt für den Abriss, den Gebäudebau wie auch den Bau von Spielflächen / Wegen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen / Stellplätzen / Feuerwehrlflächen etc..

Hinweis: Auch etwaige Einbauten für die Kinderspielflächen sind nur außerhalb der geschützten Wurzelbereich von Gehölzen vorzunehmen.

Die baumgutachterlich schriftlich bestätigte, baumschonende Planung ist zum Bauantrag nachzuweisen, inkl. Baumschutzmaßnahmen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen). Nach Maßgabe des qualifizierten Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen.

BAUMSCHUTZPLAN / BAUMSCHUTZZAUN:

Für zu erhaltende geschützte Gehölze ein Gehölzschutzplan fachlich qualifiziert zu erarbeiten und zum Bauantrag einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (z.B. ortsfeste Baumschutzzäune, Tabuzonen für Fahr- und Lagerflächen, Stammschutz, ggf. Stahlplatten mit Vliesunterlage als Wurzelschutz u.a.). Hinweis: Eine Begleitung durch einen qualifizierten Baumsachverständigen während der gesamten Bauzeit als Fachbauleitung für den Baumschutz ist i.d.R. erforderlich.

MAßNAHMEN AN ÖFFENTLICHEN GEHÖLZEN:

Die Zuständigkeit für etwaige Maßnahmen an öffentlichen Gehölzen liegt bei der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek: Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 313 Straßengrün, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg.

BILANZIERUNG DER RODUNGEN:

Zum Bauantrag ist für die Rodungen eine Ausgleichsbilanzierung einzureichen, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze in Anlehnung an das BUE-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung). Eine Vorlage der Ermittlungsmethode „BUKEA-Modell“ kann auf Nachfrage dem Antragsteller ausgehändigt werden. Ersatzwertberechnung und Ersatzbäume sind als Bilanz gegenüberzustellen. Ersatz ist prioritär auf dem Grundstück umzusetzen. Für nicht auf dem Grundstück umsetzbaren Ersatzbedarf wäre eine Ausgleichszahlung festzusetzen.

ERSATZ- UND BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Zum Bauantrag ist eine fachlich qualifizierte Ersatz- und Begrünnungsplanung, M1:200, erstellt durch einen Fachplaner, einzureichen. Darstellung der geplanten Begrünnungsmaßnahmen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe beiliegende Pflanzenliste heimischer Gehölze).

Ersatzbaum: Ersatzbaumpflanzungen sind deutlich zu kennzeichnen (Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Es sind heimische standortgerechte Baumarten zu verwenden. Mindestpflanzqualität in Baumschulware: 3xv m.Db., Hochstamm STU 16-18 cm. Keine Kugel- oder Säulenförmigen Zierbaumarten.

Zu rodenden Heckenabschnitte wären zum einen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zudem sind etwaige Stellplätze, Müllplätze und Fahrradparker mit heimischen Hecken / Sträuchern umlaufend einzugrünen. Das Grundstück soll ferner bestandsergänzend, mit heimischen Hecken und Sträuchern, in freiwachsender oder geschnittener Form, eingegrünt werden, auch entlang der Straße. Pflanzung heimischer standortgerechter Laubsträucher Ihrer Wahl, Pflanzqualität: 3xv m.B. in Pflanzhöhe mind. 100-125 cm (z.B. Buche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, auch als Mischhecke möglich). Bei Anlegung einer Schnitthecke sind mind. 3,5 Pflanzen pro laufenden Meter zu setzen.

HINWEIS:

Es gelten ferner etwaige Begrünungsanforderungen seitens des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung / der Bauprüfung, wie z.B. Dachbegrünung, Begrünung von Stellplätzen, Vorgärten, nicht überbauten Flächen, Grundstücksgrenzen o.ä.

Etwaige planungsrechtliche Befreiungen / Abweichungen sind, einschließlich der festzusetzenden Bedingungen, mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen (z.B. Vorgaben zur Begrünung, befreiungsbedingte Ablösezahlungen, Ausgleichsmaßnahmen).

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-Baumpflegerie 2017

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.

Etwaige besondere Anforderungen an den Baumschutz:

Sind Eingriffe in den Kronen-/ Wurzelbereich nicht zu vermeiden, dann ist die Maßnahme im Vorfeld durch einen vom Bauträger hinzuzuziehenden öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Machbarkeit zu prüfen, sowie bei Freigabe in Begleitung des Baumgutachters vorzunehmen (Fachbauleitung Baumschutz). Ggf. sind Planungs- / Bauanpassungen nach Maßgabe des Baumsachverständigen erforderlich.

Die durch den 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 Schnitarbeiten in der Krone (fachgerechte Ausführung gemäß ZTV-Baumpflege 2017).

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

HINWEIS - Öffentliche Gehölze:

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

HINWEISE - ARTENSCHUTZ / SCHUTZFRIST:

-Die Nichtbetroffenheit von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist vor Beginn aller Arbeiten (Abriss / Rodungen / Baumaßnahmen) fachlich qualifiziert sicherzustellen, z.B. unter Hinzuziehung eines Diplom-Biologen / Landschaftsökologen. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind festzusetzen (z.B. Zeitpunkt der Arbeiten, Schaffung von Ersatzquartieren, Nisthilfen). Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Horstbäume, Baumhöhlungen, Gebäudespalten) zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch alle Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen.

Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen im Falle eines positiven Befundes in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt; Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abt. N3 (BUKEA, N3), Neuenfelder Straße 19 in 21109 Hamburg, zuständig. Hinweis: Geeignete hinzuzuziehende Landschaftsökologen finden Sie z.B. über das Internet.

-Während der Schutzfrist 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 WBZ Naturschutz mit nachvollziehbarer Begründung der Unvermeidbarkeit zu beantragen (§ 67 BNatSchG) Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten / mit zusätzlichen Bedingungen / Auflagen verbunden. In Rücksicht auf die Vogelbrutzeit sollen die Arbeiten im begründeten Antragsfall, frühestens für den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit (ab August) beantragt / zur Umsetzung vorgesehen werden.

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:

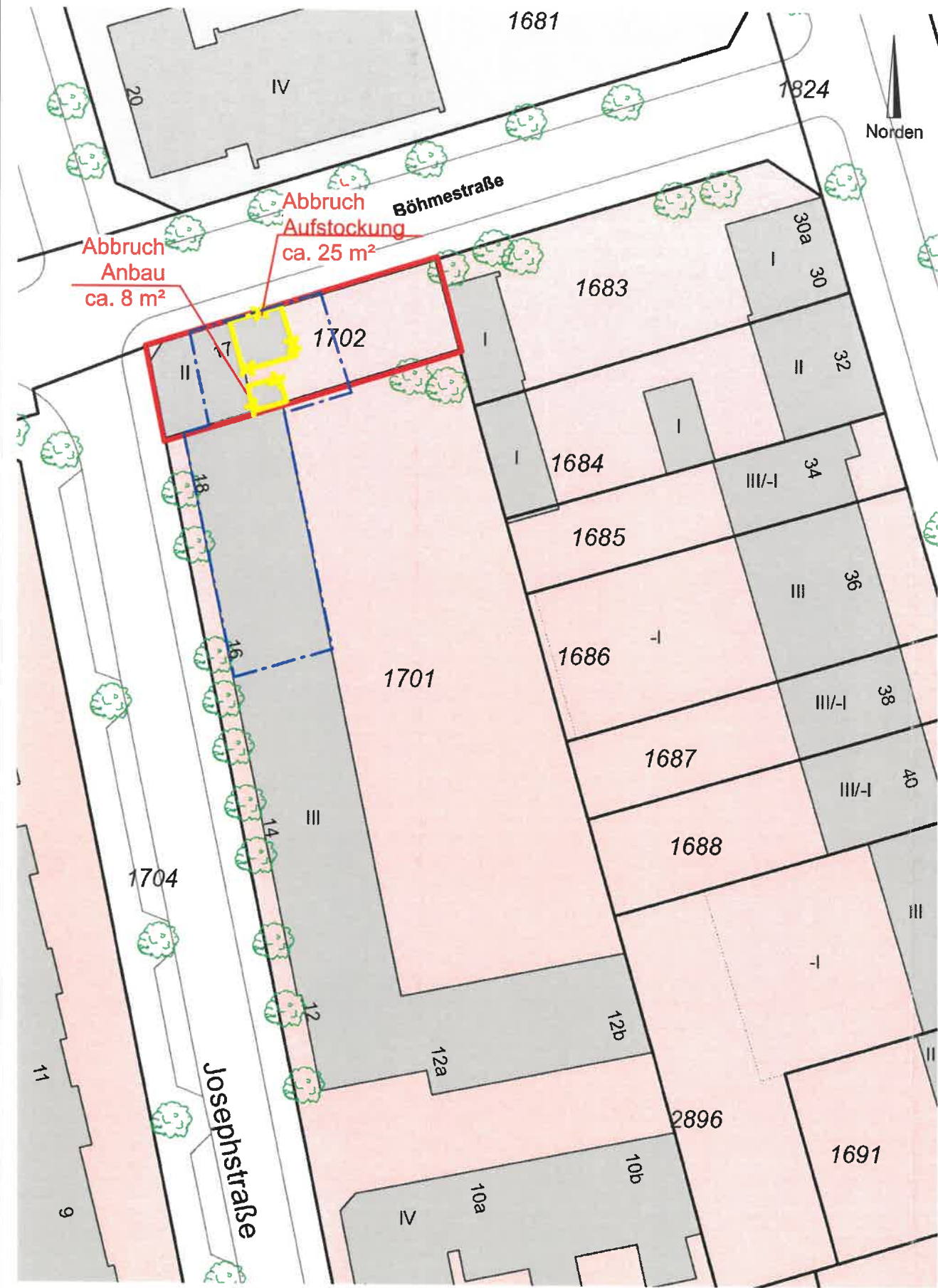
Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

19/12



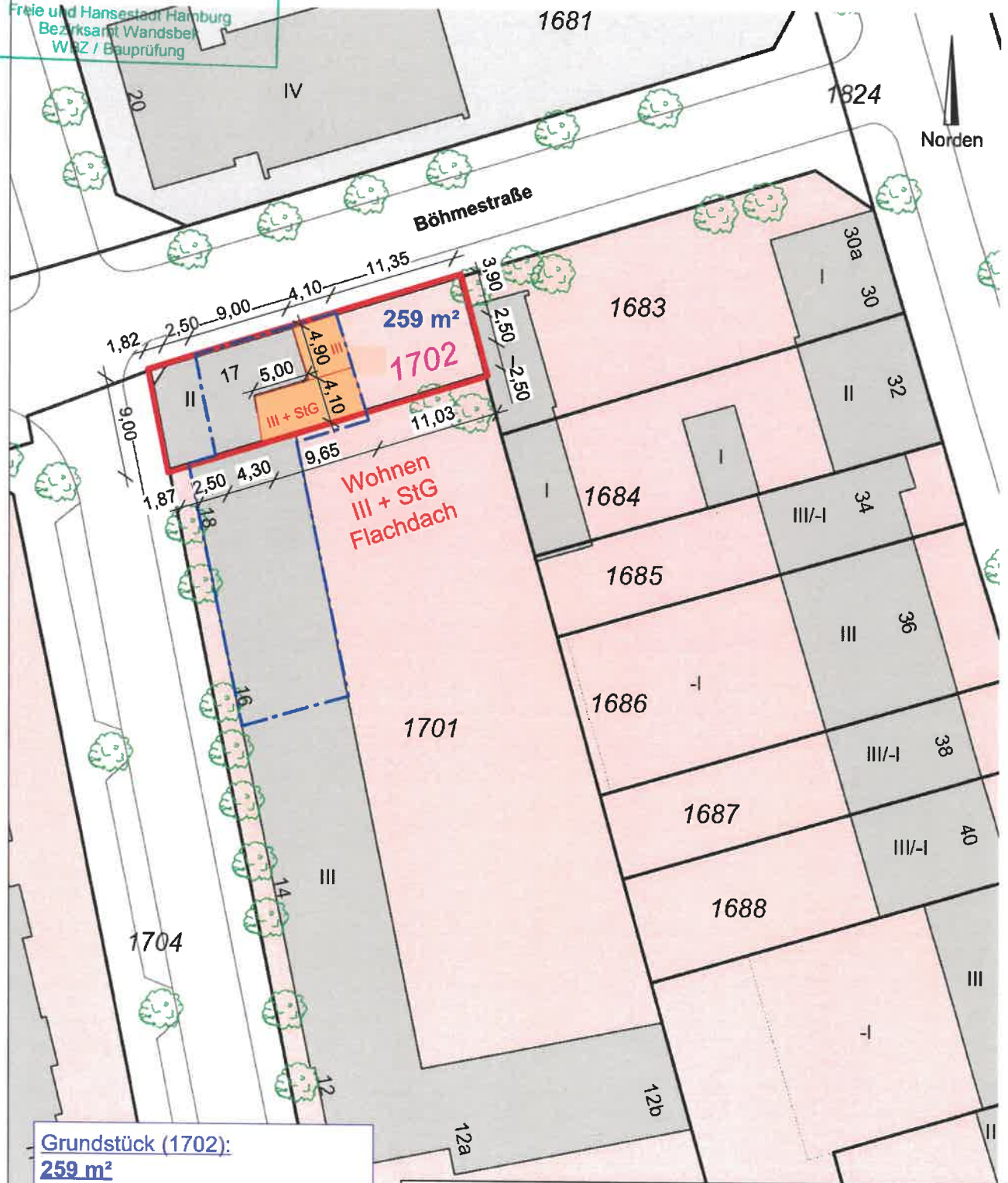
Antrag zum Bescheid vom
18. Jan. 2023
 Freie Bauaufsichtsbehörde
 Wandsbek
 Bauprüfung

Objekt:	Neuerrichtung eines Wohngebäudes Böhmestraße 17 (Flurst.: 1702)		
Planinhalt:	Neuerrichtung eines Wohngebäudes Vorbescheidantrag 2: Lageplan - Abbruch		
Bauherr:	RN Immobilien GmbH, Herr Neumann Möllner Landstr. 51, 22113 Oststeinbek		
Stand:	27.07.2022	Plan-Nr.:	VB 01 1:500 DIN A3
Planer:			

18. Jan. 2023

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
WZ / Bauprüfung

1912²



Grundstück (1702):
259 m²

GRZ:
100 m² Baukörper Bestand
57 m² Baukörper NEU
157 m² Gesamt Grundfläche
GRZ = 0,61

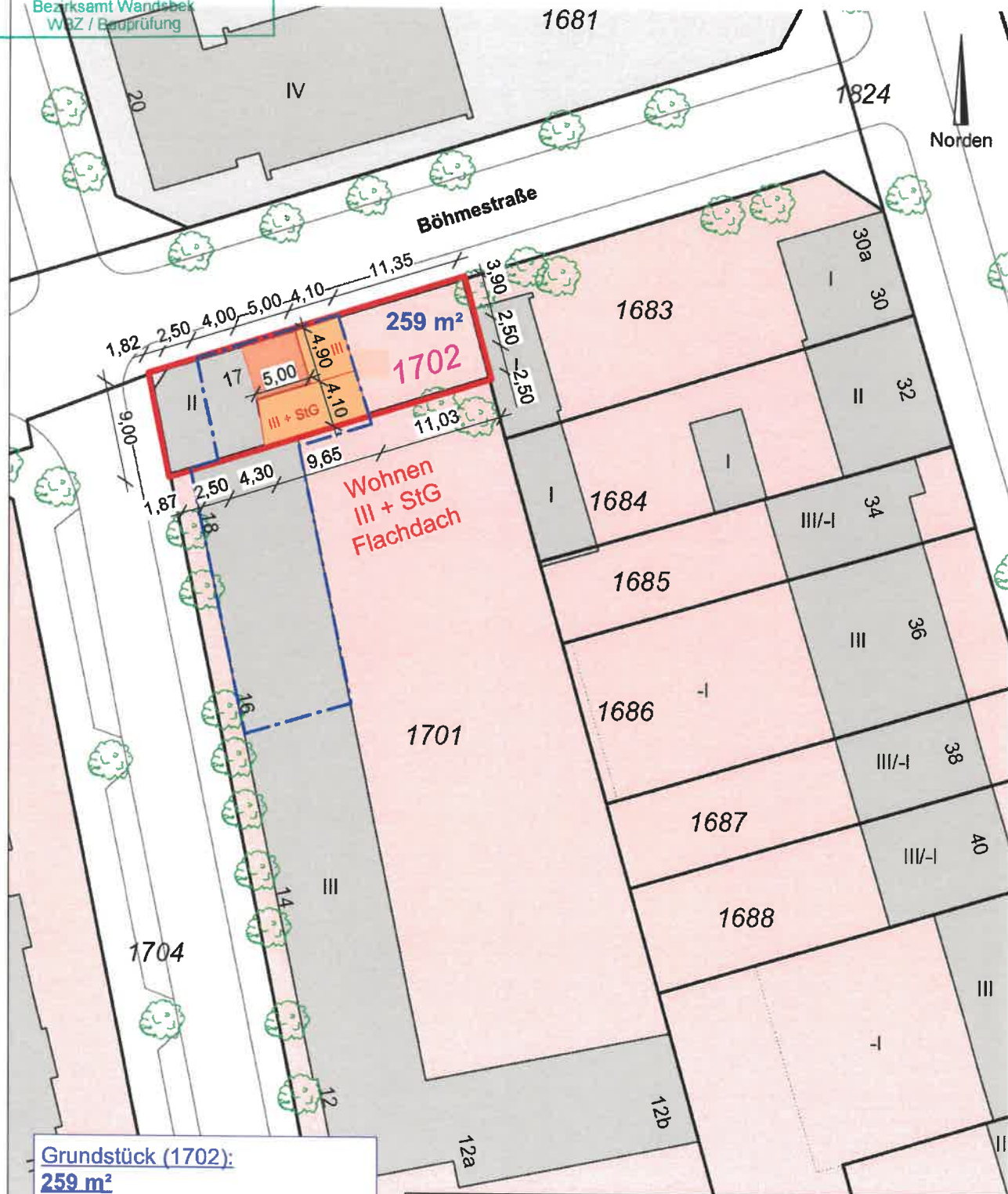
GFZ:
200 m² Baukörper Bestand II
171 m² Baukörper NEU III
371 m² Gesamt Geschossfläche
GRZ = 1,43

Objekt: Neuerrichtung eines Wohngebäudes Böhmestraße 17 (Flurst.: 1702)	
Planinhalt: Neuerrichtung eines Wohngebäudes Vorbescheidantrag 2: Lageplan- Baukörper V1	
Bauherr: RN Immobilien GmbH, Herr Neumann Möllner Landstr. 51, 22113 Oststeinbek	
Stand: 27.07.2022	Plan-Nr.: VB 02 1:500 DIN A4
Planer:	

18. Jan. 2023

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
WZ / Bauprüfung

19/3²



Grundstück (1702):
259 m²

GRZ:
100 m² Baukörper Bestand
57 m² Baukörper NEU
157 m² Gesamt Grundfläche
GRZ = 0,61

GFZ:
200 m² Baukörper Bestand II
171 m² Baukörper NEU III
371 m² Gesamt Geschossfläche
GRZ = 1,43

Objekt: Neuerrichtung eines Wohngebäudes Böhmestraße 17 (Flurst.: 1702)	
Planinhalt: Neuerrichtung eines Wohngebäudes Vorbescheidantrag 2: Lageplan- Baukörper V2	
Bauherr: RN Immobilien GmbH, Herr Neumann Möllner Landstr. 51, 22113 Oststeinbek	
Stand: 27.07.2022	Plan-Nr.: VB 03 1:500 DIN A4
Planer:	

19/7²

Böhmestraße

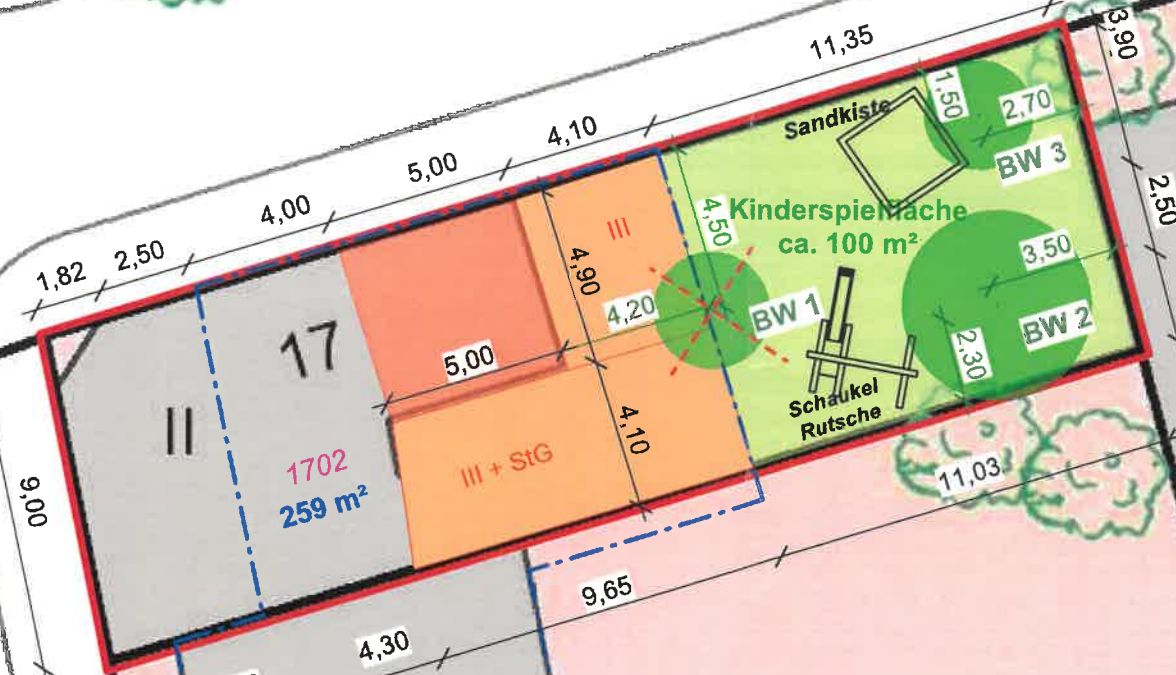
Norden

1683

1684

1685

1686



BW 1: Weißdorn, Krone DM ca. 3,20 m - **fällen**
 BW 2: Weißdorn, Krone DM ca. 5,20 m
 BW 3: Hasel, Krone DM ca. 3,00 m

Anlage zum Bescheid
 vom
 18. Jan. 2023
 Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 WBZ / Bauprüfung



BW 1: Weißdorn
 Krone DM ca. 3,20 m - **fällen**



BW 2: Weißdorn
 Krone DM ca. 5,20 m



BW 3: Hasel
 Krone DM ca. 3,00 m

Objekt:	Neuerrichtung eines Wohngebäudes Böhmestraße 17 (Flurst.: 1702)		
Planinhalt:	Neuerrichtung eines Wohngebäudes Vorbescheidantrag 2: Lageplan Kinderspielfläche und Bepflanzung		
Bauherr:	RN Immobilien GmbH, Herr Neumann Möllner Landstr. 51, 22113 Oststeinbek		
Stand:	03.10.2022	Plan-Nr.:	VB 08 1:200 DIN A3
Planer:			