



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###  
###  
###  
###  
###

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00203/2018  
Hamburg, den 12. März 2019

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
09.08.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
104-015  
2656 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Wohngebäude Baakenhafen Hamburg, Versmannstraße BF 82a1, Haus 2 (15 WE, 2 Gewerbeflächen) und einer Tiefgaragenzufahrt**

### 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.



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

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 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Versmannstraße. Diese Tiefgaragen-Überfahrt wurde bereits auf Baufeld 82a1, Haus 1 genehmigt (BSW/ABH23/00202/2018). Es wurde eine Tiefgaragen-Überfahrt mit einer Breite von 6,0 m genehmigt.
2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
3. Anschlüsse:  
E0102-HSEKANAL-91150115 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
4. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:  
VEA\_BDS\_4\_LPDA\_102\_--  
\_ZFR vom 28.08.2018 erteilt.
5. **NACHRICHTLICH:**  
Entscheidung zum Thema: § 9 WHG - Benutzung von oberirdischen Gewässern  
Nachstehende Genehmigung ist mit Baugenehmigung GZ: BSW/  
ABH23/00202/2018 erteilt worden:  
Erlaubnis nach § 8 bzw. 10 WHG für die Benutzung des Gewässers Baakenhafen  
  
Nebenbestimmung:  
Die Erlaubnis /Anforderungen beinhaltet auch die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerung eines Teils der Dachflächen von Haus 2, BSW/ABH23/00203/2018, die an diese Einleitungsstelle mit angeschlossen sind.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Hafencity 11  
mit den Festsetzungen: MI ; VII; GRZ 0,7; Baugrenzen; (A); (F) ;  
Gerecht  
Baugesetzbuch

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
1 / 17 a	20180828_Haus-1_Haus-2_Auszug_Liegenschaftskataster
1 / 18 a	20180828_Haus-1_Haus-2_Flurstücksteilung_Entwurf
1 / 19 a	20180828_Haus-2_Planliste
1 / 20 a	20180828_Haus-2_Grundriss_DA_000
1 / 32 a	20180828_Haus-1_Haus-2_Baubeschreibung
1 / 47 a	20180828_Lageplan_Schmutzwasser_V100

1 / 60 a	20180720_8_Freiraumkonzept_V01
1 / 62 a	20180720_8_VESFreiraumdachplan_V01
1 / 63 a	20180720_8_VESFreiraumlageplan_V01
1 / 64 a	20180720_8_VESGruenraumnachweisDach_V01
1 / 65 a	20180720_VEAFreiraumDach_V01
1 / 66 a	20180720_VEAFreiraumEG_V01
1 / 67 a	20180720_VEAFreiraumSchnittEE_V01
1 / 68 a	20180720_VEAFreiraumSchnittAA_V01
1 / 70 a	20180827_8_Abstandsflaechen_V01
1 / 105 a	VE2_FWT_2018_0703_123_BodengasDraenageinklAnl_Rev00_Teil1
1 / 106 a	VE2_FWT_2018_0703_123_BodengasDraenageinklAnl_Rev00_Teil2
1 / 107 a	20180903_Haus-1_Haus-2_baudyn_Erschuetterungsschutz
1 / 127 a	Lageplan
1 / 128	naechsten Schritte
1 / 129	Fertigstellungsm.
1 / 130 a	förmliche Höhenauskunft
1 / 133 a	20181101_Brandschutz_2OG4OGHaus2_0
1 / 134 a	20181101_Brandschutz_5OGHaus2_0
1 / 135 a	20181101_Brandschutz_6OGHaus2_0
1 / 142 a	20181105_Haus-2_Betriebsbeschreibung_Laden_001
1 / 145 a	20181105_Haus-2_Lageplan_DA_000
1 / 147 a	20181105_Haus-2_NW_Fahrradstellplätze_001
1 / 152	Ansicht Nord -Grüneintragung gemäß Ziff. 14 - Vorlage nur in <b>Papierform</b>
1 / 153 a	20190111_Haus-2_Ansicht_Nord_001
1 / 156 a	20190111_Haus-2_Grundriss_UG_002
1 / 159 a	20190111_Haus-2_Ansicht_Süd_001
1 / 160 a	20190111_Haus-2_Grundriss_EG_002
1 / 161 a	20190111_Haus-2_Grundriss_OG1_001
1 / 162 a	20190111_Haus-2_Grundriss_OG2_001
1 / 163 a	20190111_Haus-2_Grundriss_OG5_001
1 / 164 a	20190111_Haus-2_Grundriss_OG6_001
1 / 165 a	20190111_Haus-2_Grundriss_ZG_001
1 / 166 a	20190111_Haus-2_Schnitt_A_001
1 / 167 a	20190111_Haus-2_Schnitt_B_001
1 / 168 a	20190111_Haus-2_Schnitt_C_001
1 / 169 a	20190118_Brandschutznachweis_82a1Haus2_C
1 / 170 a	20190118_Brandschutz_1OGHaus2_A
1 / 171 a	20190118_Brandschutz_1UGHaus2_A
1 / 172 b	20190118_Brandschutz_EGHaus2_A
1 / 173 a	20190118_Brandschutz_LageplanHaus2_A
1 / 174 a	20190118_Brandschutz_ZGHaus2_A
1 / 175 a	18-042_Gutachten_(2019-01-10)
1 / 176 a	VEA_SPI_2019_0114_183_Schallschutzn.-82a1-Haus-2_1
1 / 177 a	VEA_SPI_2019_0114_183_Schallschutzn.-82a1-Haus-2_2
1 / 178 a	VEA_SPI_2019_0114_183_Schallschutzn.-82a1-Haus-2_3
1 / 179 a	Gutachterliche Stellungnahme-Blatt- 18-042_Stellungnahme_(2019-02-21)
1 / 183 a	VES_Garb_2019_0306_123_VB-Patenschaft Baum-A

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

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.2. 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.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 7.1. Für die Anordnung der Elternschlafzimmer in den Vierzimmerwohnungen W 1 und W 2 jeweils im 1.-6. OG zur nicht lärmabgewandten Gebäudeseite/ Versmannstrasse (§ 2 Ziff. 3 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
- 7.2. Für die Wohnungen im Erd- und Zwischengeschoss auf der mit (A) bezeichneten Fläche (Gesetz zum B-Plan, § 2 Ziff. 1)
- 7.3. für die OK Fußboden im 1. Obergeschoss auf 6,58m anstatt 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche (§ 2 Ziff. 8 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
- 7.4. für die Aufbauten, die den Mindestabstand von 2,50m zur Außenfassade nicht einhalten. (§ 2 Ziff. 9 Satz 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
- 7.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um ca. 0,27 auf 0,96

8. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 8.1. für die technischen Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrt, TGA und Photovoltaikanlagen oberhalb der festgesetzten VG (§ 2 Ziff. 9 Satz 1 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

#### **Begründung**

Folgenden technischen oder erforderlichen Aufbauten wird zugestimmt:

- Photovoltaikanlagen (Höhe ü Attika ca. 0,15 m),
- Aufzugsüberfahrt (Höhe ü Attika ca. 0,1 m),
- TGA Aufbauten (Höhe ü Attika ca. 0,7 m),

Insgesamt wird die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und des Ortsbildes durch diese technischen oder erforderlichen Aufbauten nicht beeinträchtigt.

- 8.2. für das geringfügige Unterschreiten der festgesetzten Dachbegrünung von mind. 50% (§ 2 Ziff. 21 ff. des Gesetzes zum Bebauungsplan)

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. für die Rettungswegführung des 2. Rettungswegs aus der Erdgeschosswohnung über den Innenhof und von dort über den Durchgang 3 im BF 82a2 weiter über den Innenhof und durch den Hofdurchgang in BF 82a2 ins FREIE. ( § 31 Abs. 1HBauO i.v.m. § 5 HBauO)

**Bedingung**

Die Führung des zweiten Rettungsweges ist dauerhaft (z.B. per Baulast) sicherzustellen.

Die Zuwegungen zu und in den Durchgängen sind verkehrssicher herzustellen (§ 19 HBauO).

- 9.2. für den Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg aus dem Laden 1 im EG ( § 31 Abs. 1 HBauO)

- 9.3. für die Anordnung von Öffnungen im 5m Bereich der fortführenden Außenwand bei Brandwänden (Achse D-E) vom ZG bis 6.OG (§ 28 (6) HBauO).

- 9.4. für die einschalige Brandwand als Gebäudeabschlußwand zwischen Haus 2 und Haus 1 ( § 28 Abs. 2 HBauO)

**Bedingung**

Die Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen ist durch Baulast zu sichern.

- 9.5. für den Verzicht die Außenwand zum Hof als Gebäudeabschlußwand herzustellen. ( § 28 Abs. 2 HBauO)

- 9.6. für die Türöffnung in der Gebäudeabschlußwand zwischen Haus 1 und Haus 2 in Achse D im Erdgeschoss ( § 28 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird gemäß § 69 Abs. 1 HBauO unter der Bedingung zugelassen, dass die Türöffnung einen feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschluss erhält.

Der Rettungsweg aus dem Laden 2 über das Haus 1 ist per Baulast zu sichern.

- 9.7. für die zwei Öffnungen (1x T 30-RS, 1x Brandschutzvorhang EI-30) in der Treppenraumwand zum Durchgang nach § 5 HBauO im Erdgeschoss ( § 33 Abs. 4 HBauO))

- 9.8. Für die Unterschreitung der erforderlichen Größe der Kinderspielflächen von 150 m<sup>2</sup> Spielfläche, die auf dem eigenen Grundstück nicht nachweisbar sind. ( § 10 HBauO)

**Bedingung**

Der Kinderspielflächennachweis ist durch Baulast zu sichern.

- 9.9. für die Abfallbehälterräume im Untregeschoss von Haus 1, die nicht unmittelbar vom Freien entleert werden können. ( § 43 Abs. 1HBauO)

### **Bedingung**

Bei Realteilung ist eine Baulast nach § 79 zu bilden.

- 9.10. für den Verzicht auf eine 3m lange Zu- und Abfahrt zwischen der Tiefgarage und den öffentlichen Verkehrsflächen ( § 4 Abs. 1 GarVO)

### **Bedingung**

Bei Realteilung ist eine Baulast nach § 79 zu bilden.

- 9.11. für den Verzicht auf Herstellung eines 0,8m breiten abgegrenzten Gehweges neben der Tiefgaragenrampe ( § 5 Abs. 3 GarVO)

### **Aufschiebende Bedingung**

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 10.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.  
(z.Bsp. Kinderspielflächen, KfZ Stellplätze, Fahrradplätze einschl. Zuwegungen, Müllstandplatz, Sicherung der Rettungswege, für den Brandschutz bedeutsame Gebäudetechnik, Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage – Die Aufzählung ist nicht abschließend )
- 10.2. Die Verwendung des Bauprodukts -Brandschutzvorhang - bedarf einer Zustimmung im Einzelfall. Diese ist zu beantragen bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Amt für Bauordnung und Hochbau  
ABH 31 - Bautechnik, Baubestimmungen, konstr. Brandschutz  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
E-Mail: abh31-poststelle@bsw.hamburg.de

Diese Nebenbestimmungen 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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH