



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00127/2016  
Hamburg, den 22. Februar 2017

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
29.12.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
105-001  
00649 in der Gemarkung: Neustadt Süd

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 43 Wohneinheiten 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.



Öffnungszeiten:  
Mo, Di, Do  
von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

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. Die Genehmigung wird unter Auflagen nach § 9 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) erteilt.

#### **Begründung**

Das Grundstück mit der Belegenheit Hafentor 7, hier Flurstück 649, liegt im Bereich der historischen Bastion Albertus, die zum Festungsring der Stadt Hamburg, errichtet in den Jahren zwischen 1616 und 1628, gehört. Im Zuge der Erdarbeiten für das Neubauvorhaben ist von daher die Entdeckung archäologischer Festungsbaubefunde zu vermuten. Diese sind nach § 4 Abs. 5 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Bodendenkmäler geschützt und werden durch die Tiefbaumaßnahmen für das Neubauvorhaben zerstört. Davon ausgehend ist baubegleitend zu den Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

#### **Nebenbestimmung**

Mit den Tiefbaumaßnahmen darf erst nach Abschluss der baubegleitend durchzuführenden archäologischen Untersuchung begonnen werden.

2. Zustimmung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen  
und Zustimmung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals

#### **Begründung**

Bei den Wallanlagen handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Gartendenkmal, Ensemble). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

3. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer von 3 Jahren die beantragten Bäume auf Privatgrund im Rahmen der Baumaßnahme zu fällen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan St. Pauli  
mit den Festsetzungen: Grünfläche  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung  
Vorhabenbezogener B-Plan Neustadt 42 mit den  
Festsetzungen: WA, Parkanlage

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer 5,17,40,42,43,44,46,47,48,49,50,51,52,54

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

Die Anlage 41 –Brandschutzkonzept Stand 30.08.2016- von Herrn Dr.-Ing Jan Reimers lag zur Prüfung vor.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. Überschreitung der im vorhabenbezogenen B-Plan Neustadt Süd 42 festgesetzten Baugrenze im 2. Obergeschoss um bis zu 6,0 m
  - 4.2. Überschreitung der im vorhabenbezogenen B-Plan Neustadt Süd 42 festgesetzten östlichen Baugrenze (Rückseite des Gebäudes) im 3. bis 5. Obergeschoss um bis zu 2,0 m
  - 4.3. Überschreitung der im vorhabenbezogenen B-Plan Neustadt Süd 42 festgesetzten westlichen Baugrenze (Straßenseite des Gebäudes) im 3. bis 5. Obergeschoss um bis zu 3,0 m
  - 4.4. Überbauung öffentlicher Raum zur Abfangung des Gebäudes am Kuhberg
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. Für das Überschreiten der zulässigen Länge des notwendigen Flures von max. 15 m bei nur einer Fluchtrichtung zu einem (außenliegenden) Sicherheitstuppenraum um bis zu max. 1,31 m (§ 34 Abs.3 Satz 4 HBauO).

### Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass eine Schleuse als sicherer Bereich dem Sicherheitstuppenraum vorgeschaltet wird.

## **Aufschiebende Bedingung**

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 6.1. der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung über die Sondernutzung des öffentlichen Weges im Bereich Hafentor sowie der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 4 Absatz 4 des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen geschlossen ist.

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 7.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 7.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Sielanschluss § 7 HmbAbwG) und Abwassereinleitung § 11a HmbAbwG)

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse