



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

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruetzung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01985/2017

Hamburg, den 15. Oktober 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	29.06.2017
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	117-013
Flurstück	1814 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Neubau eines Wohngebäudes mit 806 Mikroapartments (615 Studentenapartments als Studentenwohnheim und 191 Mikroapartments als Arbeitnehmerwohnheim, davon 39 mietpreisgebundene Whg. im EG, je 26 mietpreisgebundene Whg. im 1.-4. OG, 23 mietpreisgebundene Whg. im 5. OG) mit Cafee im EG und 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.

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.



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird erteilt:

- 1.1. Zustimmung zur Nutzung der in der Wendenstraße vorhandenen Überfahrt zur Anbindung der auf dem Baugrundstück geplanten Tiefgarage.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan 83/51
mit den Festsetzungen: Grünfläche; Fläche für besondere Zwecke
Baugesetzbuch

Hammerbrook 13 (Entwurf) Teilplanreife: MK
im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer 0/ 5, 54, 44, 55 – 76, 22
0/ 29 – 32, 49 – 51 Außenanlagen
0/ 77 - 88 Brandschutzkonzept

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

Aufschiebende Bedingung Rechtswirksamkeitsvorbehalt

2. Die Genehmigung wird erst rechtswirksam, bzw. von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 2.1. die schriftliche Zustimmung des Nachbarn Flurstück 1682 für die Unterschreitung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 2 u.5 HBauO) vorliegt.
Rechtswirksamkeitsvorbehalt
Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, liegt nicht vor.
Die Abweichungen zu Abstandsflächen werden nur unter dem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt, dass der Nachbar schriftlich zustimmt.
- 2.2. der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm nach § 17 HBauO nachgewiesen ist. In der aktuellen Planung ist der ausreichende Schallschutz gegen Außenlärm nicht nachgewiesen.
Rechtswirksamkeitsvorbehalt
Der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm ist über Fenster- bzw. Fassadenkonstruktionen gem. § 2 Nr. 6.1 des B-Plans Hammerbrook 13 nachzuweisen. Erforderlich ist, dass eine Tempo 30 Zone rund um die Uhr eingerichtet wird sowie dass ein Erschließungsvertrag über den erforderlichen Straßenumbau zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg zur Erreichung der erforderlichen Lärmpegel sowie zur Einrichtung der Tempo 30 Zone inkl. Kostenübernahme durch den Bauherrn abgeschlossen wird.

Rechtswirksamkeitsvorbehalt

Die Genehmigung wird nur unter dem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt, dass der Schallschutz gegen Außenlärm ausreichend nachgewiesen wird.

- 2.3. der Erschließungsbescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung des öffentlichen Weges unanfechtbar geworden ist und die Bedingungen erfüllt sind.
- Rechtswirksamkeitsvorbehalt
- Gesunde Wohnverhältnisse sind an der Wendenstraße aufgrund des Kopfsteinpflasters nicht gegeben. Für den erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm muss auf Kosten des Bauherrn die Straße asphaltiert werden und eine Tempo 30 Zone rund um die Uhr eingerichtet werden (siehe oben). Dazu ist es zwingend erforderlich mit dem Bauherrn einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung: hier Wohnen im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

Bedingungen

Gestalterische Auflagen:

- Die Fassaden sind als rote Backsteinfassaden mit aus Vollstein geschnittenen Klinkerriemchen herzustellen.
- Rechtzeitig vor Beauftragung sind die Fassadenmaterialien vor Ort zu bemustern und mit dem Oberbaudirektor abzustimmen
- Die Fassadenmaterialien sind vor Baubeginn vor Ort zu bemustern (mit dem Oberbaudirektor, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Fachamt Bauprüfung, den Vertretern der bezirklichen Fraktionen).

Lärmschutz:

In der aktuellen Planung ist der ausreichende Lärmschutz nicht nachgewiesen.

Wohnungen an der Sachsenstraße und zum Innenhof

Vor Beginn der entsprechenden Arbeiten – hier Fassadenherstellung inkl. Fenster – ist für sämtliche Wohnungen ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zur Prüfung vorzulegen und ein Ergänzungsbescheid zu erwirken.

Wohnungen an der Wendenstraße

Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 13: Es ist davon auszugehen, dass unter der Voraussetzung, dass die Straße mit Flüsterasphalt versehen wird und dass eine Tempo 30 Zone eingerichtet wird, die erforderlichen Pegel von 60 dB(A) in der Nacht sowie 70 dB(A) am Tag eingehalten werden. Damit müssen Schlafräume nicht zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm ist über Fenster- bzw. Fassadenkonstruktionen gem. § 2 Nr. 6.1 des B- Plans Hammerbrook 13 zu erreichen.

Die Baugenehmigung wird mit folgendem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt: Erforderlich ist, dass eine Tempo 30 Zone rund um die Uhr eingerichtet wird sowie dass ein Erschließungsvertrag über den erforderlichen Straßenumbau zwischen Hammerbrookstraße und Heidenkampsweg zur Erreichung der erforderlichen Lärmpegel sowie zur Einrichtung der Tempo 30 Zone inkl. Kostenübernahme durch den Bauherrn abgeschlossen wird.

Vor Beginn der Rohbauarbeiten ist für sämtliche Wohnungen (gesamtes Gebäude) ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zur Prüfung vorzulegen und ein Ergänzungsbescheid zu erwirken.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften unter dem Vorbehalt der Rechtswirksamkeit

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen unter dem Vorbehalt der Rechtswirksamkeit
- 4.1. Gebäuderiegel Sachsenstraße Brandwand (Achse A/4): für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 2,60 m (zum Nachbargrundstück Flurstück 1682) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Rechtswirksamkeitsvorbehalt
Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, liegt nicht vor.
Die Abweichung wird nur unter dem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt, dass der Nachbar schriftlich zustimmt.

- 4.2. Gebäuderiegel Innenhof Brandwand (Achse A/10): für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 2,60 m (zum Nachbargrundstück Flurstück 1682) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Rechtswirksamkeitsvorbehalt
Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, liegt nicht vor.
Die Abweichung wird nur unter dem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt, dass der Nachbar schriftlich zustimmt.

- 4.3. Gebäuderiegel Wendenstraße Brandwand (Achse A/16): für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 2,25 m (zum Nachbargrundstück Flurstück 1682) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Rechtswirksamkeitsvorbehalt
Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, liegt nicht vor.
Die Abweichung wird nur unter dem Rechtswirksamkeitsvorbehalt erteilt, dass der Nachbar schriftlich zustimmt.

- 4.4. Gebäuderiegel Innenhof Brandwand (Achse A/8-10): für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 13,65 m (zum Nachbargrundstück Flurstück 1682) im Bereich der Abstufung des Nachbarn Flurstück 1682 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Rechtswirkungsvorbehalt

Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, liegt nicht vor.

Die Abweichung wird nur unter dem Rechtswirkungsvorbehalt erteilt, dass der Nachbar schriftlich zustimmt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften Brandschutz

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 5.1. für die Überschreitung der maximal zulässigen Brandabschnittsausdehnung von 40 m um 15 m auf 55 m (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)
 - 5.2. für die Errichtung des Pavillons im 7.OG (Achse 8-9/G-E) in Stahlbauweise ohne definierten Feuerwiderstand (§25 Abs.1 HBauO)
 - 5.3. für den fehlenden direkten Ausgang ins Freie im Bereich des Treppenraumes im Innenhof TH 5 (Achse B / 8-9). Im Erdgeschoss werden dafür zwei Ausgänge in die Garage vorgesehen, über welche das Freie erreicht wird (§ 33 Abs. 3 HBauO)
 - 5.4. für den Verzicht auf Ausbildung einer Sicherheitsschleuse zwischen Treppenraum TH 6 (Achse B/4) und der Garage im Erdgeschoss (§ 14 Abs.1 GarVO)
 - 5.5. für den Verzicht auf Ausbildung einer Sicherheitsschleuse zwischen Treppenraum TH 5 (Achse B/8) und der Garage im Erdgeschoss (§ 14 Abs.1 GarVO)
 - 5.6. für den Verzicht auf Ausbildung einer Sicherheitsschleuse zwischen Treppenraum TH 5 (Achse B/9) und der Garage im Erdgeschoss (§ 14 Abs.1 GarVO)
 - 5.7. für den Verzicht auf Ausbildung einer Sicherheitsschleuse zwischen Treppenraum TH 4 (Achse B/13) und der Garage im Erdgeschoss (§ 14 Abs. 1 GarVO)

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 (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.4. Schallschutz, Schalldämmung gegen Außenlärm
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 17 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

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: 9 Vollgeschosse

Transparenz in HH