



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

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

GZ.: BSW/ABH23/00205/2017
Hamburg, den 29. Januar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
04.08.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

104-018
2505 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Neubau eines aufgeständerten 11-geschossigen Mehrfamilienhochhauses im Baakenhafen - Turm 2, BF 92 c

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).



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan HafenCity 14

mit den Festsetzungen: WA VIII (C),Baugrenzen; GRZ 1,0; GKF
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7	Abstandsflächenplan
9	Schnitt
10	Grundriss Warftgeschoss
11	Grundriss EG
12	Grundriss Regelgeschoss
13	Holz/Beton Hybridkonstruktion
22	Lageplan
23	Brandschutzkonzept
25	Lageplan mit möglicher Baugrenzenüberschreitung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1:

Lagebestimmung

Die Lage der Gebäude im Baakenhafenbecken ist zu präzisieren.
Der Abstand zwischen Turm 2 Baufeld 92c zur geneigten Kaimauer beträgt nach Vorgabe Port Authority 10 m. Gemäß Bebauungsplan beträgt er jedoch 10,47 m. Der Abstand wird nach hier vorliegender Lesart ab Vorderkante des Schnittpunkts Kaimauer mit Kaioberfläche gemessen. Vgl. anliegende Zeichnungen.

Ist diese Abstandsvorgabe 10 m ab Vorderkante Kaimauer richtig?

Wenn Nein, welcher Abstand ist von welchem Bezugspunkt anzunehmen?

Antwort Frage 1:

Ja. Die Abstandsvorgabe von 10 m ab Vorderkante Kaimauer ist richtig.
Die beiden Wasserhäuser BF 92c und BF 92d müssen zwingend in dem Bereich zwischen den beiden von der Hamburg Port Authority AöR (HPA) vorgegebenen Linien liegen. Daraus ergeben sich ein Mindestabstand von 10 m und ein Maximalabstand von 50 m zur Kaikante. Darüber hinaus wird die Lage des Gebäudes durch die Baugrenzen des B-Plans Hafen City 14 definiert.
Eine Befreiung des von HPA vorgegebenen Maximalabstands für eine Überschreitung um + 1,5 m auf 51,5 m wird in Aussicht gestellt.
Eine Unterschreitung des Mindestabstands von 10 m von der Kaikante ist nicht möglich.

2. Frage 2:

Baufeldgröße

Die bebaute Fläche des Grundstücks/Gebäudeabmessung des Turms 2 Baufeld 92C beträgt gemäß Planung 21 m/ 21 m.

Die Außenwandkonstruktion des Entwurfs ist der im Bebauungsplan Hafencity 14 genannten Gebäudeabmessung 20 / 20 m vorgelagert und vergrößert die Grundfläche insgesamt um 1 m.

Eine weitergehende zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone oder andere auskragende Bauteile ist hingegen nicht vorgesehen.

Ist die Planung mit 21 m/ 21 m Grundrissabmessung genehmigungsfähig?

Antwort Frage 2:

Nein. Einer Planung mit einer vergrößerten Grundfläche von 21 m x 21 m wird nicht zugestimmt.

Die Zulassung einer Vergrößerung der Grundfläche auf 20,75 m x 20,75 m wird aufgrund des größeren Maximalabstands von 51,5 m zur Kaikannte in Aussicht gestellt. Siehe auch Antwort auf Frage 1.

3. Frage 3:

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit des Turms 1 Baufeld 92 d ist gemäß Bebauungsplan Hafencity 14 auf XII Geschosse festgelegt.

Die Geschossigkeit des Turms 2 Baufeld 92 c ist gemäß Bebauungsplan Hafencity 14 auf VIII Geschosse beschränkt.

Die Planung sieht vor hier abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Baukörper Turm 2/Baufeld 92 c mit einer Geschossigkeit von XI auszuführen. Der Baukörper Turm 1/Baufeld 92 d soll abweichend mit einer Geschossigkeit von XV gebaut werden. Beide Gebäude bleiben unterhalb der in der MHHR genannten Höhe von 60 m und können die benachbarten Gebäude nicht verschatten, da sie nördlich der anschließenden landseitigen Bebauung liegen.

Ist die Planung für Turm 2 mit XI Geschossen genehmigungsfähig?

Antwort Frage 3:

Ja. Einer Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse von 8 um 3 auf 11 Vollgeschosse wird zugestimmt.

Siehe auch die Entscheidung zur planungsrechtlichen Befreiung.

4. Frage 4:

Höhenfestlegung

In der Planung wird davon ausgegangen, dass die Bezugshöhe Baunull = +0,00 der Höhe der Feuerwehraufstellflächen/ und des Eingangsgeschosses/ Ground Floor entspricht und somit ca. auf der Oberkante Warftwand +8,70 m ü. NHN liegen wird.

Alle planungs- und baurechtlich maßgeblichen Höhen beziehen sich auf dieses Baunullmaß. Auch die Berechnung der Geschossigkeit, der Abstandsflächen und der Gebäudehöhe beginnt oberhalb des Warftgeschosses/Waterfloor auf der Höhe +8,70 m ü. NHN

Ist die Höhenannahme +8,70 m ü. NHN als Bezugshöhe für die planungs- und baurechtlichen Belange korrekt gewählt?

Antwort Frage 4:

Ja. Die Höhenannahme +8,70 m ü. NHN als Bezugshöhe für die planungs- und baurechtlichen Belange ist korrekt gewählt.
Gemäß Funktionsplan beträgt die Bezugshöhe +8,69 m ü. NHN. Im Bebauungsplan Hafen City 14 wurde diese Angabe auf +8,70 m ü. NHN aufgerundet. Diese Höhe entspricht dem hochwassergeschützten Niveau.

**5. Frage 5:
Gründächer**

Gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes sollen Dächer der allgemeinen Wohngebiete mit Gründächern ausgestattet werden. Gemäß MHHR § 3.5 müssen Dachflächen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Gründächer kommen somit nicht zur Ausführung.

Kann auf die Ausführung von Gründächern verzichtet werden?

Antwort Frage 5:

Nein. Auf die Ausführung von Gründächern kann nicht verzichtet werden. Dem Verzicht auf Gründächer wird nicht zugestimmt. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass die Einsehbarkeit und Nutzbarkeit der Gründächer nicht zwingend erforderlich ist. Angestrebt werden insbesondere auch positive Effekte für das Mikroklima. Um hierzu einen Beitrag zu leisten, sind Gründächer zu realisieren. Es sind Lösungen zu erarbeiten, die trotz der Windsogbelastung und unter Berücksichtigung des Brandschutzes zu realisieren sind.
Siehe auch die Entscheidung zur planungsrechtlichen Befreiung.

**6. Frage 6:
Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen zwischen den beiden Türmen wird im Bereich der Überlappung der Baukörper deutlich unterschritten. Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben, der zweiseitigen Ausrichtung von betroffenen Wohnungen und der Geringfügigkeit der Überlappung wird die Abstandsflächenüberschreitung als unproblematisch angesehen.

Eine Überdeckung der Abstandsflächen mit der Bebauung Baufeld 92b (Planung 6a Architects, London) ergibt sich unabhängig von der Geschossigkeit (VIII oder XI Geschoße) aus der Baufeldfestsetzung des Bebauungsplans. Diese Überdeckungen sind auch in anderen Baufeldern Baakenhafen üblich.

Kann davon ausgegangen werden, dass die Planung trotz überdeckender Abstandsflächen genehmigungsfähig ist?

Antwort Frage 6:

Ja. Die Planung ist auch mit sich überdeckenden Abstandsflächen von BF 92 b und BF 92 c genehmigungsfähig.
Siehe auch die Entscheidung zur bauordnungsrechtlichen Abweichung.

7. Frage 7:

Holz-Beton Hybriddecken

Die Nutzungseinheiten (Wohnungen) sollen in der Anlage ersichtliche nachhaltige Holz-Beton-Hybriddecken erhalten. Die anliegend beschriebene Konstruktion weist abweichend zur Vorschrift des §3 MHHR („Tragende und aussteifende Bauteile müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.“) brennbare aber das Brandgeschehen nicht negativ beeinflussende massive Holzbestandteile auf. Die vorgeschriebene Feuerwiderstandsdauer von 120 Minuten, wird durch Versuche und Einzelzulassungen nachgewiesen werden.

Rettungswege erhalten keine Holz-Beton-Hybriddecken sondern bestehen aus Stahlbeton.

Ist die Planung mit brennbaren Deckenbestandteilen (Holz-Beton-Hybriddecken) grundsätzlich genehmigungsfähig?

Antwort Frage 7:

Ja. Die Planung ist mit brennbaren Deckenbestandteilen (Holz-Beton-Hybriddecken) unter Einhaltung bestimmter Bedingungen und Anforderungen genehmigungsfähig. Gegen die Ausführung der Decken in der beschriebenen Holz-Beton-Hybridbauweise bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Die Betonkonstruktion der Hybriddecke muss eigenständig die Anforderungen an Decken gemäß § 29 HBauO i.V.m. BPD 01/2008 erfüllen (F90). Im Brandfall dürfen diese Anforderungen nicht durch die Holz-Beton-Hybridbauweise beeinträchtigt werden.

- Die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage auszustatten.

Siehe auch die Entscheidung zur bauordnungsrechtlichen Abweichung.

8. Frage 9:

Verzicht auf Vorraum Sicherheitstreppenhaus

Die Planung sieht vor, bis zu vier Nutzungseinheiten an das zentrale Treppenhaus anzuschließen. Die Türen werden selbstschließend feuerhemmend ausgeführt. Es soll kein Vorraum/ Schleuse zur Ausführung kommen

Kann auf den Vorraum zum innenliegenden Treppenhaus und zum Aufzug/ Feuerwehraufzug zugunsten eines notwendigen Flures verzichtet werden?

Antwort Frage 9:

Nein. Auf die Vorräume zum Sicherheitstreppenraum kann nicht verzichtet werden. Der Ausgang im Erdgeschoss ist frei von Brandlasten zu halten.

Die Briefkastenanlage ist in einem abgetrennten Raum unterzubringen bzw. mit einem Brandschutzvorhang abzutrennen.

Eine Türöffnung aus der Treppenraumerweiterung zur Lobby ist nicht zulässig. (§ 33 Abs. 3 HBauO).

9. Frage 10:

Kinderspielflächen

Auf die gemäß §10 (1) HBauO notwendigen Spielflächen („Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Die Kinderspielfläche muss eine Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², haben. Eine Unterschreitung dieser Größe ist zulässig, wenn sonst die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann.“) soll zugunsten der Feuerwehrebewegungsflächen vor dem Gebäude verzichtet werden zumal Sicherheitsbedenken zu Kinderspielflächen auf einem Brückenbauwerk bestehen und in unmittelbarer Nachbarschaft eine öffentliche Spielinsel mit umfangreichen Spielmöglichkeiten geschaffen wurde. Die Dachflächen sind für Spielflächen aufgrund haustechnischer Aufbauten ebenfalls nicht nutzbar.

Kann auf die Herstellung von Kinderspielflächen verzichtet werden?

Antwort Frage 10:

Nein. Die Kinderspielflächen müssen gem. § 10 (1) HBauO nachgewiesen werden. Dem Verzicht zur Herstellung der Kinderspielflächen auf dem Brückenbauwerk wird vor dem Hintergrund dieser Anforderung und der begrenzt verfügbaren Flächen nicht zugestimmt. Die öffentliche Spielinsel kann für den Nachweis der Kinderspielflächen nicht angerechnet werden. Abweichungen von der Vorgabe der HBauO können nur auf Grundlage konkreter Planungen mit dem Nachweis eines qualitativ anspruchsvollen Spielangebotes zugelassen werden. Eine Reduzierung der nachzuweisenden Kinderspielfläche um maximal 2/3 kann dann ggf. zugelassen werden.

Nach den Angaben aus dem Vorbescheidsverfahren ergibt sich für die beiden Wasserhäuser BF 92c und BF 92d eine qualitativ anspruchsvolle Kinderspielfläche von mindestens 267 m² (80 Wohnungen x 10 m² x 1/3).

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist zum Herstellen der geforderten Kinderspielfläche in angemessenem Umfang möglich.

Im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes ist zu erörtern, ob ein Verschneiden der Kinderspielflächen mit Feuerwehrebewegungsflächen realisierbar ist.

10. Frage 11:

Feuerwehruzufahrten

Gemäß §5 HBauO muss bei Hochhäusern eine Zufahrt bis zu den für die Feuerwehr geeigneten Eingängen zu den Treppenräumen und bis zu den Einspeisungsstellen von Steigleitungen angelegt werden. Sie muss im Bereich der Eingänge und Einspeisungsstellen als ausreichend große Bewegungsfläche für die Feuerwehr ausgebildet werden.

Die Zuwegung wird in der vorliegenden Planung landseitig bis an das Brückenbauwerk herangeführt. Vor den Gebäuden wird lediglich eine Bewegungsfläche hergestellt.

Ist die Planung ohne direkte Erreichbarkeit des Einganges des Turmes 2 mit Einsatzfahrzeugen genehmigungsfähig?

Antwort Frage 11:

Ja. Das Vorhaben ist unter folgenden Voraussetzungen genehmigungsfähig:

- die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Löschanlage auszustatten
- das Gebäude ist gemäß BPD 01/2008 mit einer Wandhydrantenanlage zu versehen. Für eine ausfallsichere Nutzung bei erforderlichen Wartungsarbeiten am Löschwassertank der Wandhydrantenanlage kann auf eine redundante Löschwasserversorgung nicht verzichtet werden, da bei Wartungsarbeiten dieser in regelmäßigen Abständen vollständig entleert werden muss, so dass in einem solchen Fall das Hochhaus nicht benutzt werden könnte, da kein Löschwasser zur Verfügung steht. Da es unverhältnismäßig erscheint, für den Wartungsfall einen zweiten Löschwassertank vorzuhalten, wird ein Zurückgreifen auf den Löschwassertank der Feuerlöschanlage für zulässig erachtet, sofern der Inhalt des Tanks der Feuerlöschanlage größer als die erforderlichen 72 m³ Löschwasser für die Wandhydranten ist. Dafür ist eine zusätzliche Pumpenanlage erforderlich, die bei Bedarf das Wasser des Tanks der Feuerlöschanlage dem Löschwassertank zuführt. Die Pumpenanlage kann bei Bedarf vor Ort durch Einsatzkräfte der Feuerwehr manuell ausgelöst werden.
- es sind landseitig mind. 2 Bewegungsflächen vorzuhalten (max. Abstand 80 m), die Bewegungsflächen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind durch Baulasten zu sichern
- die Konstruktion des Steges ist so zu realisieren, dass er als Rettungsweg bei jeder Witterung / Jahreszeit sicher zu benutzen ist, es ist eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen.

11. Frage 12:**Zuwegungslänge vom öffentlichen Straßenraum**

Gemäß §4 HBauO muss ein Grundstück in ausreichender Breite von einem befahrbaren und nicht anbaufrei zu haltenden öffentlichen Weg aus unmittelbar oder über ein anderes Grundstück durch Baulast nach § 79 gesichert zugänglich sein; ein gemeinsamer Zugang ist für höchstens vier Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Hausgruppe bis zu 50 m Länge zulässig.

Die Länge der vom öffentlichen Weg bis zum Tower 2 notwendigen Zuwegung beträgt bebauungsplangemäß mehr als 50 m. Die Feuerwehr kann, durch Baulast gesichert, bis auf einen Abstand von ca. 25 m an das Gebäude heranfahren.

Ist die Planung mit dieser längeren Zuwegung genehmigungsfähig?**Antwort Frage 12:**

Es bestehen nur dann keine Bedenken gegen die eingereichte Planung, wenn seitens des Antragstellers sichergestellt ist, dass die in der Bauvorlage Nr. 22 dargestellten Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und uneingeschränkt den Einsatzkräften der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Für die dauerhafte Sicherstellung der Flächen sind entsprechende Baulasten erforderlich.

12. Frage 13:

Beeinträchtigung Rettungsweg Brücke

Gemäß §24 HBauO sind Leitungsanlagen in Rettungswegen nur zulässig, wenn hierdurch Brandgefahren nicht entstehen können.

Die im Freien verlegten Versorgungsleitungen (vor allem Strom/ Fernwärme) liegen im Bereich des unteren Teils des zweigeschossigen Brückenbauwerks.

Ist eine Genehmigung trotz einer ggf. möglichen Beeinträchtigung des Rettungsweges auf der Brücke möglich?

Antwort Frage 13:

Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn seitens des Antragstellers dauerhaft sichergestellt ist, dass die Brücke zu jeder Tages- und Jahreszeit und unter allen Witterungsbedingungen sicher als Rettungsweg zu nutzen ist.

Dies ist in einem Konzept im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. für die Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 8 um 3 auf 11 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 14.1. für die Überdeckung der südlichen Abstandsfläche mit der nördlichen Abstandsfläche von Baufeld 92 b (Landbebauung) um ca. 5 m auf einer Länge von ca. 7,5 m (§ 6 (3) HBauO).
- 14.2. für den Einbau von brennbaren Deckenbestandteilen innerhalb der Nutzungseinheiten (§ 29 (1) 1 HBauO).

Bedingung

Gegen die Ausführung der Decken in der beschriebenen Holz-Beton-Hybridbauweise bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Die Betonkonstruktion der Hybriddecke muss allein die Anforderung an Decken der HBauO i.V.m. BPD 01-2008 erfüllen. Im Brandfall dürfen diese Anforderungen (BPD 01-2008) nicht durch die Holz-Beton-Hybridbauweise beeinträchtigt werden.
- Die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Löschanlage auszustatten

Im Einzelnen:

- Die gebäudetechnische Ausrüstung sollte mind. folgende Elemente enthalten: geeignete Feuerlöschanlage, Brandmeldeanlage Kategorie 1 nach DIN 14675 (d.h. vollflächige Detektierung mit Rauchmeldern in den Wohnungen (keine Erleichterung für Rauchwarnmelder wie in BPD 01/2008, Nr. 8.1, Satz 1, Ziff. 4), Alarmierungsanlage, Wandhydrantenanlage, Sicherheitstreppenraum mit Überdruckanlage, Feuerwehraufzug, Brandfallsteuerung Aufzugsanlage, Schlüsseldepot, BOS-Anlage.
- Es bestehen keine Bedenken gegen eine zentrale Löschwasserbevorratung für beide Hochhäuser, sofern diese durch entsprechende Baulasten gesichert wird. Es ist von einem Brandereignis in einem Hochhaus auszugehen. Die Wasserbevorratung für die Löschanlagen (sowohl Feuerlöschanlage als auch Wandhydrantenanlage) ist für den Wartungsfall redundant auszulegen.

Siehe auch die Antworten zu den Fragen 7 und 11.

Nicht Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 15.1. für den Verzicht auf die Ausbildung eines Gründaches (§ 2 Nr. 25 Verordnung zum B-Plan HafenCity 14).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Dem Verzicht auf Gründächer wird nicht zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einsehbarkeit und Nutzbarkeit der Gründächer nicht zwingend erforderlich ist.

Angestrebt werden insbesondere auch positive Effekte für das Mikroklima. Um hierzu einen Beitrag zu leisten, sind Gründächer zu realisieren. Hierzu sind Lösungen zu erarbeiten, die trotz der Windsogbelastung und unter Berücksichtigung des Brandschutzes zu realisieren sind.

- 15.2. für die Überschreitung der ausgewiesenen nördlichen Baugrenze um 1,00 Meter (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Der Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 1,0 m nach Norden wird nicht im vollen Umfang zugestimmt.

Alle drei Wasserhauspaare müssen auf einer nördlichen Flucht enden. Einer Überschreitung des durch den Bebauungsplan definierten nördlichen maximalen Abstands zur Kaikante von 50 m um 1,5 m auf 51,5 m kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Der Mindestabstand von 10 m zur Kaikante darf nicht unterschritten werden. Somit ergibt sich eine Baufeldtiefe von 20,75 m. Die Baugrenzenüberschreitung von 0,75 m ist neu zu beantragen. Siehe auch die Antworten auf die Frage 1 und 2.

- 15.3. für die Überschreitung der ausgewiesenen östlichen Baugrenze um 1 Meter (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Der Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,0 m nach Norden wird nicht im vollen Umfang zugestimmt.

Es wird lediglich eine Vergrößerung des Baufeldes in östliche Richtung um 0,75 m in Aussicht gestellt

Aufgrund eines erstellten Windgutachtens soll der Abstand zwischen den Baufeldern 92c und 92d um 2 m auf 12 m erweitert werden. Somit ergibt sich eine östliche Baugrenzenüberschreitung von insgesamt 1,75 m

Die östliche Baugrenzenüberschreitung von 1,75 m wird in Aussicht gestellt und ist neu zu beantragen.

Siehe auch die Antworten auf die Fragen 1 und 2.

16. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 16.1. für den Verzicht auf die Ausbildung von Vorräumen vor den Sicherheitstreppenräumen und der Fahrschächte von Feuerwehraufzügen. Stattdessen sollen notwendige Flure angeordnet werden (§ 33 (6) HBauO i.V.m. Ziff. 4.2.8. BPD 1/2008 - Hochhäuser).

Begründung

Auf die Vorräume zum Sicherheitstreppenraum kann nicht verzichtet werden.

Der Ausgang im EG ist brandlastenfrei zu halten, die Briefkastenanlage ist einem abgetrennten Raum unterzubringen bzw. mit einem Brandschutzvorhang abzutrennen.

Siehe auch die Antwort auf die Frage 9.

- 16.2. für den Verzicht auf die Herstellung von Kinderspielflächen (§ 10 (1) HBauO).

Begründung

Die Kinderspielflächen müssen gem. § 10 (1) HBauO nachgewiesen werden. Dem Verzicht zur Herstellung der Kinderspielflächen auf dem Brückenbauwerk wird vor dem Hintergrund dieser Anforderung und der begrenzt verfügbaren Flächen nicht zugestimmt. Die öffentliche Spielinsel kann für den Nachweis der Kinderspielflächen nicht angerechnet werden. Abweichungen von der Vorgabe der HBauO können nur auf Grundlage konkreter Planungen mit dem Nachweis eines qualitativ anspruchsvollen Spielangebotes zugelassen werden.

Siehe auch die Antwort auf die Frage 10.

17. Weitere Hinweise zur Beachtung bei der Bauantragsplanung

17.1. Gebäudefunkanlage

Das Gebäude ist mit einer Gebäudefunkanlage auszustatten, wenn im Endausbauzustand im gesamten Gebäude

- die Netzadeckung (TMO // Trunked Mode Operation) eine Versorgungsgüte von -88 dBm (Versorgungskategorie 2, HRT in Gürteltrageweise) unterschreitet, oder
- der Mindestempfangssignalpegel für eine Kommunikation zwischen Handfunkgeräten an zwei beliebigen Punkten im Direktmodus (DMO // Direct Mode Operation) eine Versorgungsgüte von
- 88 dBm unterschreitet.

Falls eine Objektversorgung erforderlich ist, muss diese für

- den Netzbetrieb (TMO),
- drei Rufgruppen des Direktmodus (DMO),
- eine Versorgung aller Geschosse des Gebäudes sowie grundsätzlich einen Umkreis von 50 m um das Gebäude und
- ein Funktionserhalt von 90 Minuten (Feuerwiderstand) ausgeführt sein und
- an die Sicherheitsstromversorgung angeschlossen werden.

Die Flächendeckende Funkversorgung gilt dann als ausreichend, wenn die sog. Ortswahrscheinlichkeit den Wert von 96% nicht unterschreitet und der nicht versorgte Bereich eine Fläche von max. 2m² nicht überschreitet. In begründeten Einzelfällen kann mit der Feuerwehr Hamburg (Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, Genehmigungsverfahren) eine Ausnahmeregelung vereinbart werden.

An Objektversorgungen werden ggf. weitere Anforderungen seitens der Bundesbehörde für den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BDBOS) gestellt. Diese sind dem „Leitfaden zur Planung und Realisierung von Objektversorgungen (L-OV)“, zu entnehmen.

Über weitere technische Anforderungen informiert die Feuerwehr im Merkblatt 08 „Objektversorgungen/Objektfunkanlagen“, dass im Internet (<http://www.hamburg.de/downloadbereich-vb>) heruntergeladen werden kann.

Alternativ ist das Merkblatt abzufordern bei der

Feuerwehr Hamburg

F042

Abteilung für Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz

Westphalensweg 1

20099 Hamburg

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).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage 1 – hochwasserschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage 2 – flutschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

- Anlage 3 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 1 zum Bescheid

HOCHWASSERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle

Hamburg Port Authority AöR
Hafeninfrastruktur
Neuer Wandrahm 4
20457 Hamburg
Fax.-Nr.: 040 - 4 28 47 - 24 04
Email: wasserbehoerde@hpa.hamburg.de

Auflagen und Hinweise

18. Das Vorhaben liegt im wasserrechtlichen Zuständigkeitsbereich der Wasserbehörde HPA PA23. Aus Sicht von PA23 bestehen gegen die Maßnahme aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
19. Für das geplante Vorhaben ist eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, da es sich bei dem Bauwerk um eine Anlage in, am oder über dem Gewässer gemäß § 15 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in geltender Fassung, handelt.

Hinweise

20. Beleuchtungen jeglicher Art müssen blendfrei für die Schifffahrt sein und dürfen nicht mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden können.
21. Festmacheeinrichtungen an der Kaimauer sind zu erhalten und deren Zugänglichkeit ist sicherzustellen,
22. die Bauwerke im Baakenhafen müssen gegen Eisdruck und Schiffsstoß gesichert sein,
23. für im Baakenhafen stattfindende Schiffsverkehre sind entsprechende Schifffahrtszeichen inklusive Beleuchtung nach Vorgabe des Oberhafenamtes anzubringen,
24. die Wasserhäuser sind gegen Treibgut jeglicher Art zu sichern, insbesondere gegen treibende Schiffe, treibende Pontons oder Schuten sowie sonstiges Treibgut,
25. ein Unterfahren der Wasserhäuser ist nicht gestattet,
26. die Gefahr des Unterhaken ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern.
27. Wasserseitige Schwenkbereiche von Baukranen sind mit HM5 abzustimmen. Es ist auszuschließen, dass Wasserfahrzeuge unter schwebende Lasten geraten.
28. der Baakenhafen ist eine öffentliche Wasserfläche. Es ist mit Lärm durch Schiffsverkehr, Bagger (Unterhaltsbaggerungen) und wasserseitige Baugeräte zu rechnen.

29. Wasserseitige Sanierungsmaßnahmen an den Häusern, Stegen und Kaimauern und eventuelle Unterhaltsbaggerungen mit geeigneten Geräten müssen auch unter und zwischen der Bebauung möglich sein.
30. Es ist bei westlichen Winden mit vermehrter Ablagerung von Treibgut zwischen und unter der Bebauung zu rechnen (Geruchsbelästigung).
31. Es sind entsprechende Rettungseinrichtungen (z.B. Leitern, Rettungsringe) vorzuhalten die eventuelle Errichtung von Anlegern für Wasserfahrzeuge in der Nähe der Bauwerke bedarf einer gesonderte Genehmigung durch die zuständige Behörde
32. der Baakenhafen ist ein tideoffener Bereich. Entsprechende Wassertiefen und Brückendurchfahrtshöhen für wasserseitige Baufahrzeuge, Materialtransporte sind zu beachten.
33. Absprachen mit benachbarten Baumaßnahmen sollten erfolgen
34. Für wasserseitige Baumaßnahmen ist durch die ausführende Baufirma mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Oberhafenamt HM1-3 (Tel.: 42847-2574) eine Schifffahrtspolizeiliche Genehmigung zu beantragen.
35. Das Oberhafenamt weist darauf hin, dass die Norderelbpfähle öffentliche Liegeplätze für Seeschiffe sind. Diese Liegeplätze werden durch das Oberhafenamt disponiert. Eine Belegung erfolgt je nach Bedarf 24 Std/Tag und 365 Tage/Jahr. Unabhängig der privaten Nutzung oder auch der gewerblichen Nutzung von Gebäuden auf dem beschriebenen Gelände darf die jederzeitige Nutzung der Schiffs Liegeplätze an den Norderelbpfählen nicht eingeschränkt werden.

Anlage 2 zum Bescheid

FLUTSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer
Gewässer und Hochwasserschutz
Sachsenfeld 3-5
20097 Hamburg

Rechtsgrundlagen

- HWaG - Hamburgisches Wassergesetz vom 29.03.2005 (HmbGVBl. S. 97) zuletzt geändert am 04.12.2012 (HmbGVBl. S. 510,0519)
- Flutschutzverordnung-HafenCity - Verordnung zum Schutz vor Sturmflut im Gebiet der HafenCity - FlutSchVO - vom 18. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 107)

Auflagen und Anmerkungen

36. Die Auflagen für die Betriebs- und Unterhaltungsvorschriften der Flutschutzanlagen werden gesondert im Baugenehmigungsverfahren geregelt.
37. Die empfohlene Schutzhöhe direkt am Petersenkai des Baakenhafens beträgt NHN +8,10 m am Pegel St. Pauli zuzüglich eines Freibordzuschlags von 40 cm (§ 10 FlutSchVO).
38. Die Fußbodenhöhe von Wohnungen und Räumen der Gebäude, in denen übernachtet werden soll, darf nicht unterhalb der Schutzhöhe von mindestens NHN +8,50 m liegen.
39. Im Sturmflutfall ist - insbesondere im Bereich des aufgeständerten Wasserhochhauses - mit Treibgutstößen zu rechnen. Aus diesem Grund ist der Einbau von Fensterelementen in Wasserhäusern unterhalb der Schutzhöhe von +8,50 m nicht zulässig.
40. Öffnungen in Flutschutzanlagen unterhalb der Mindestschutzhöhe von +8,50 m sind zu vermeiden. Die zuständige Wasserbehörde kann in Ausnahmefällen eine Befreiung erteilen, wenn der Flutschutz nicht gefährdet wird und ein berechtigtes Interesse die Ausnahme oder Befreiung erfordert. Unvermeidbare Öffnungen sind durch flutschuttsichere Verschlüsse zu sichern.
41. Von jedem Gebäude und von jeder hoch liegenden Fläche aus sind jederzeit zugängliche Wegeverbindungen mit einer durchgehenden Mindesthöhe von NHN +8,50 m im Bereich der Kaianlage und der Wasserhäuser zu flutsicheren öffentlichen Wegen herzustellen, so dass die Gebäude und die flutsicheren hochliegenden Flächen auch bei Sturmflut jederzeit erreicht und verlassen werden können.
42. Von tiefliegenden Flächen, die allgemein zugänglich sind, sind jederzeit zugängliche Fluchtwege zu flutsicheren öffentlichen Wegen, auf hoch liegenden Flächen oder in

flutsichere Gebäude herzustellen und durch geeignete Beschilderung ausreichend zu kennzeichnen.

43. Während der sturmflutgefährdeten Zeit vom 15. September bis zum 31. März dürfen keine Arbeiten an den Flutschutzanlagen vorgenommen werden (§ 11 Abs. 3 FlutSchVO).

Transparenz in HH

Anlage 3

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:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	11 Vollgeschosse