



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01763/2017
Hamburg, den 22. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
12.05.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

427-020
185, 3773, 3774, 3775 in der Gemarkung: Barmbek

Neubau eines Wohngebäudes mit Verkaufseinheiten und Tiefgarage (80 WE)

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 des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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. Genehmigung nach § 144 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 145 BauGB (Sanierungsrechtliche Genehmigung)

Planungsrechtliche Grundlagen

Sanierungsverordnung	Barmbek-Nord S1
Durchführungsplan	120 mit den Festsetzungen: M5g, L1g, Baulinien, nicht überbaubare Fläche Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4 / 71	Abfallkonzept
4 / 79	Lageplan
4 / 80	Lageplan Abstandsflächen
4 / 75	Plan Kronenrückschnitt
4 / 100	Grundriss / 2. Untergeschoss
4 / 101	Grundriss / 1. Untergeschoss
4 / 102	Grundriss / Erdgeschoss
4 / 103	Grundriss / 1. Obergeschoss
4 / 104	Grundriss / 2. Obergeschoss
4 / 105	Grundriss / 3. Obergeschoss
4 / 106	Grundriss / 4. Obergeschoss
4 / 107	Grundriss / 5. Obergeschoss
4 / 108	Grundriss / 6. Obergeschoss
4 / 109	Schnitt A-A
4 / 86	Schnitt B-B
4 / 87	Schnitt C-C
4 / 110	Ansicht Norden und Süden
4 / 111	Ansicht Westen
4 / 112	Ansicht Osten
4 / 113	Brandschutznachweis
4 / 114	Lageplan Aufstellflächen
4 / 115	Grundriss / 2. Untergeschoss - BSK
4 / 116	Grundriss / 1. Untergeschoss + Erdgeschoss - BSK
4 / 117	Grundriss / 1. Obergeschoss - 3. Obergeschoss - BSK
4 / 118	Grundriss / 4. Obergeschoss - 6. Obergeschoss - BSK
4 / 119	Schnitte - BSK
4 / 124	Plan Wegerecht / Gehwegüberfahrt

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. Die maximal zulässige Anzahl von 4 Vollgeschossen im südlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße wird teilweise um bis zu 2 auf insgesamt 6 Vollgeschosse überschritten, § 11 BPVO.
- 2.2. Überschreitung der maximal zulässigen Geschosshöhe im nördlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße von 5 um 2 auf 7 Vollgeschosse, § 11 BPVO.
- 2.3. Die rückwärtige Baulinie entlang der Fuhlsbüttler Straße (südlicher Bereich) wird auf einer Breite von ca. 31 m teilweise um 26,23 m eingeschossig überschritten, die zulässige Bautiefe beträgt 18 m, § 13 BPVO.
- 2.4. Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes an der Hellbrookstraße auf nicht überbaubarer Fläche, § 13 BPVO.
- 2.5. Überschreitung der hinteren Baugrenze parallel zur Fuhlsbüttler Straße durch das 1.OG auf einer Länge von ca. 36 m um ca. 1,30 m, § 13 BPVO.
- 2.6. Überschreitung der rückwärtigen Baulinie parallel zur Fuhlsbüttler Straße im Bereich des zweiten bis sechsten Obergeschosses auf einer Länge von ca. 40 m um ca. 1,60 m, § 13 BPVO.
- 2.7. Im Bereich der fünfgeschossigen Ausweisung entlang der Fuhlsbüttler Straße wird die vordere Baulinie ab dem ersten Obergeschoss auf einer Länge von ca. 31 m um 3,0 m überschritten. Im Kreuzungsbereich parallel zur Hellbrookstraße beträgt die Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von ca. 12,0 m bis zu ca. 5,50 m.
- 2.8. Die rückwärtige Baulinie entlang der Fuhlsbüttler Straße (nördlicher Bereich) wird auf einer Breite von ca. 20 m teilweise um bis zu 13,0 m eingeschossig überschritten, die zulässige Bautiefe beträgt 12 m, § 13 BPVO.

Begründung für die Erteilung der Befreiungen 2.1. – 2.8.

Das Bauvorhaben ist aus einem Gestaltungswettbewerb hervorgegangen, favorisiert worden und städtebaulich gewollt. Es entspricht den Sanierungszielen für diesen Bereich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Bedingungen für die Erteilung der Befreiungen 2.1. – 2.8.

Die erforderlichen Nachbarzustimmungen für den Hochbau sind vor Baubeginn vorzulegen.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. Verzicht auf Herstellung von Abstellräumen im 1.OG (Mikroappartements), § 45 (2) HBauO.
- 3.2. Die erforderliche Anzahl von barrierefreien Wohnungen werden nicht in einem Geschoss, sondern stattdessen übereinander an den Treppenträumen 1 und 2 nachgewiesen, § 52 (1) HBauO.
- 3.3. Verzicht auf Herstellung eines zweiten Rettungsweges aus Nutzungseinheit Nr. 3.4 (EG), § 31 (1) HBauO.

Begründung

Die Verkaufsfläche hat eine Bruttogrundfläche von nur 59 m², der Ausgang führt direkt ins Freie.

- 3.4. Die maximal zulässige Rettungsweglänge von 35 m aus den südlichen Abstellräumen im 2.UG werden um 2,0 m auf insgesamt 37 m überschritten, § 33 (2) HBauO.

Bedingung

Brandmeldeanlage

- 3.5. Überschreitung der maximal zulässigen Rettungsweglänge von 35 m aus den Nebenflächen der Einheit Nr. 1 (1.UG) um 9 m auf insgesamt 44 m, § 33 (2) HBauO.
- 3.6. Überschreitung der Brandabschnittslänge im 2.UG im Bereich der Abstellräume um bis zu 3,0 m, § 28 (2) Satz 2 HBauO.

Begründung

Die zulässigen 1.600 m² werden deutlich unterschritten. Eine Kleinteiligkeit ist somit gegeben.

- 3.7. Die beiden Nebenbereiche zu Einheit 3.1 und 3.3 werden ohne notwendigen Treppenraum über eine gemeinsame interne Treppe erschlossen, § 33 (1) HBauO.

Begründung

Die beiden Nebenbereiche im 1.UG zu den Einheiten 3.1 und 3.3 werden ohne notwendigen Treppenraum über eine gemeinsame interne Treppe erschlossen, § 33 (1) HBauO – entfällt. Schutzzielbetrachtung: Die Bereiche UG und EG sind durch einen notwendigen Treppenraum verbunden, wenn die vorhandenen Türen den Fluchtweg nicht behindern (Öffnungsrichtung in den Raum und nicht in den Flur) unter der Voraussetzung, dass die Rettungsweglänge von 35 m eingehalten wird.

- 3.8. Die Auslösung der Entrauchung der Verkaufsstätte über die Lüftungsanlage erfolgt nicht automatisch, § 16 Abs. 2 VkVO.

Begründung

Die Auslösung der Entrauchung der Verkaufsstätte über die Lüftungsanlage erfolgt automatisch über die Sprinkleranlage. Das entspricht dem § 16 Abs. 2 VkVO. Letzterer gibt lediglich vor, dass die Auslösung automatisch erfolgen muss, regelt jedoch nicht, ob die Auslösung von der BMA oder der Sprinkleranlage ausgelöst werden muss.

- 3.9. Die zulässige Rampenneigung für Mittel- und Großgaragen von 15 % wird um 4,75 % auf insgesamt 19,75 % überschritten, § 5 (1) GarVO.
- 3.10. Die Rampe erhält keinen Gehweg, § 5 (3) GarVO.

Begründung für die Abweichungen 3.1. – 3.11.

Die Abweichungen sind unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1, vereinbar.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Standsicherheit
 - 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 4.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
 - 4.4. Für die Umbaumaßnahmen der das Baugrundstück umgebenden Straßenverkehrsflächen im Bereich der Fuhlsbüttler Straße sowie der

Hellbrookstraße ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag auf Basis des § 13 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 22. Januar 1974 in der derzeit geltenden Fassung abzuschließen. Alle Auflagen und Bedingungen des Vertrages müssen erfüllt werden. Im Rahmen der zu erstellenden Straßenplanung ist die Gesamtheit aller erforderlichen Maßnahmen im Bereich der genannten Straßen einschließlich Herstellung Überfahrt, Versetzung Straßenmöblierung, Anpassung Parkstände, Umbau Busbucht, etc. zu betrachten.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Fachbereich Tiefbau
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Hinweis

Für 4.4. ist kein Ergänzungsbescheid erforderlich.

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

Hinweis

Eine Fassadenbemusterung ist mit der Stadtplanung durchzuführen.

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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