



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 Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

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

GZ.: M/BP/02352/2015
Hamburg, den 28. Dezember 2015

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
24.07.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

101-047
6612 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Hamburg Heights - Neubau eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit 49 WE (Height 5)

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.



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

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 § 8 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals.

In der Vereinbarung zum Denkmalschutz vom 23.12.2011/09.01.2012, mit dem 1. Nachtrag vom 10.04.2014/ 14.04.2014, wurde ein verbindliches Gesamtkonzept für die Ergänzungsbauten vereinbart.

Begründung

Bei den Gebäude Brandstwiete 19 und Dovenfleet 5 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142) um geschützte Baudenkmale und um konstitutive Bestandteile des Ensembles Spiegelinsel. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Der Fassadengestaltung wird grundsätzlich zugestimmt, wobei die Details der Fassade insbesondere hinsichtlich der Farbigkeit im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen sind.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in der Entwurfsplanung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

2. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage.

Grundstück:

Dovenfleet MW Anschlu , 20457 Hamburg, Gemarkung: Altstadt Süd, Flurstück: 2409

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-91070208	Mischwasser	200	Nachtr.Herst	§ 19 SAG

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 100 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Vorlage Nr. 56.

Nebenbestimmung

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 100 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1.

Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: www.hamburg.de/abwasser (Tel. 42840-5249/-5252).

zu orientieren soll es bauliche Schallschutzmaßnahmen mit verglasten Vorbauten geben (§ 2 Ziffer 2.1 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Bedingung

Die zusätzlichen Festlegungen zum Lärmschutz für Wohnungen entsprechend § 2 Ziffer 2.1.1 der Verordnung über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/Neustadt 49 (Innenraumpegel im Schlafrum, nachts bei gekippten Fenstern 30 dB(A) und tagsüber auf den Außenwohnbereichen max. 65 dB(A)) müssen eingehalten werden.

Eine Wohnnutzung darf erst aufgenommen werden, wenn der nördliche lärmabschirmende gewerblich genutzte Riegel an der Willy-Brand-Straße zumindest im Rohbau mit eingebauten Fenstern fertiggestellt ist.

- 3.2. für das Errichten des Wohnhauses auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Straßenverkehrsfläche) um 1,48m bis 2,94m auf einer Länge von 39,945m (§ 23 BauNVO).
- 3.3. für das Herstellen des Baukörpers außerhalb der im Bebauungsplan Hamburg Altstadt 2 dargestellten Baugrenzen (nicht überbaubare Grundstücksfläche) (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Der Wohnanteil des Gesamtvorhabens "Spiegelinsel" ist mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Spiegel-Insel Hamburg GmbH & Co. KG zu sichern. Der öffentlich rechtliche Vertrag zur Sicherung der tatsächlichen Errichtung des Wohngebäude vor- oder zeitgleich mit den übrigen Gebäuden ist vor Erteilung der Genehmigung zu schließen. Die Nutzung der Nichtwohngebäude kann erst erfolgen, wenn das Wohngebäude nutzbar fertiggestellt ist.

Die Dächer sollten als Ausgleich für die Überbauung nicht überbaubarer Flächen begrünt werden (mindestens 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht). Nördlich des geplanten Gebäudes sollte der entstehende Innenhof als Gartenlage mit intensiver Bepflanzung und qualitätsvollen Kinderspielflächen geplant werden.

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung für 11,3 % Wohnen im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

Abstandsflächen § 6 HBauO:

- 5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe an der nördlichen Gebäudeseite von 9,845 m um 1,59 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 5.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe an der westlichen Gebäudeseite von 10,15 m um 6,195 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 5.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe an der östlichen Gebäudeseite von 10,25 m um 5,375 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Barrierefreiheit § 52 HBauO:

- 5.4. für die fehlende barrierefreie Erreichbarkeit der Wohneinheiten WE 4 und WE 26 im Erdgeschoss (Bewegungsfläche (für eine Richtungsänderung) ist nicht 1,50m x 1,50m groß) (§ 52 (1) HBauO)
- 5.5. für das Unterschreiten der Türbreiten um 10 cm auf 80 cm für Räume innerhalb der Wohnung, an die Anforderungen an die Barrierefreiheit gestellt werden (§ 52 (4) HBauO)
- 5.6. für die Unterschreitung der Bewegungsfläche von 150cm x 150cm auf 120cm x 120cm in Sanitärräumen (§ 52 (4) HBauO)
- 5.7. für das Unterschreiten der Flurbreite bis zu den Barrierefreien Wohnungen von 1,50m auf 1,20m (§ 52 (4) HBauO)

Begründungen für die Abweichungen Ziffer 5.4. bis 5.7.

gem. DIN 1840-2 Abschnitt 5.3.1.2 sind lichte Türen innerhalb der Wohnung mit 80cm ausreichend

gem. DIN 1840-2 Abschnitt 5.5.2 sind Bewegungsflächen von 120cm x 120cm in Sanitärräumen ausreichend

gem. DIN 1840-2 Abschnitt 4.3.2 genügt eine Flurbreite von 1,20m, wenn eine ausreichende Wendefläche (z.B. vor dem Aufzug) von mind. 1,50m x 1,50m vorhanden ist.

Innere Brandwand § 28 (2) HBauO:

- 5.8. für den Verzicht auf die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden bei direkt aneinandergebauten Gebäuden (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO)

Bedingung

Die Wand Achse 4 ist gemäß § 27 HBauO als Trennwand mind. feuerbeständig (F90) auszuführen.

Kinderspielflächen § 10 HBauO:

- 5.9. für das Unterschreiten der erforderlichen Kinderspielfläche von 490m² auf 1/3 auf 163 m² (§ 10 HBauO)

Bedingung

Es ist eine hochwertige Ausstattung (Qualität der Spielangebote) vorzusehen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 6.1. Standsicherheit
 - 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 6.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten für die Fassade darf erst begonnen werden, wenn für die endgültige Abstimmung von Fassadendetails die Bemusterung einer Musterfassade durchgeführt wurde:

Der Bauherr muss den Termin zur Bemusterung rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vorher, mit dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte (Tel. 42854-3448, baupruefabteilung@hamburg-mitte.hamburg.de) abstimmen.

Das Fachamt Bauprüfung wird den Termin an den Oberbaudirektor, an das Fachamt Stadt-und Landschaftsplanung sowie an die Fraktionen des Bauausschusses weiterleiten.

Über das Ergebnis der Fassadenbemusterung muss der Bauherr dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte einen Nachweis (Protokoll) vorlegen.

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse