



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 BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/00566/2020

Hamburg, den 30. Dezember 2020

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
12.03.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

117-007
00645 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Neubau eines Büro- und Wohnhauses mit 28 WE sowie Ladenflächen im Erdgeschoss mit 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.

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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen zur Nutzung als Tiefgaragenzufahrt. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 6,00 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.
2. Anschlüsse gemäß des § 7HmbAbwG für den Sielanschluss
Nr.1 E0102-HSEKANAL-91273789 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
Nr.2 E0102-HSEKANAL-2712061 Schmutzwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH
Nr.3 E0102-HSEKANAL-91273791 Regenwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:
48_ARC_4_LPL_XXX_090_AA_GE vom 21.04.2020 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan 83/51
mit den Festsetzungen: G4; geschlossene Bauweise;
Durch Gerichtsurteil vom 28.02.2013, 2Bf 17/11 OVG HH, wurde
die Festsetzung zur Geschosshöhe für obsolet erklärt, Vorhaben
sind hinsichtlich der Geschosshöhe nach § 34 BauGB zu
beurteilen.
Baugesetzbuch

Bebauungsplan Hammerbrook 13
mit den Festsetzungen: MK
Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 9	Flurkartenauszug 1:1000 v. 11.03.20
0 / 11	Lageplan 1:500 v. 11.03.20
0 / 14	Grundriss / 1. OG, 1:100 v. 11.03.20
0 / 15	Grundriss / 2. OG, 1:100 v. 11.03.20
0 / 16	Grundriss / 3. OG, 1:100 v. 11.03.20
0 / 17	Grundriss / 4. OG, 1:100 v. 11.03.20
0 / 18	Grundriss / 5. OG, 1:100 v. 11.03.20
0 / 26	Baubeschreibung v. 11.03.20
0 / 27	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten v. 11.03.20
0 / 28	Berechnung / GRZ/GFZ v. 11.03.20
0 / 31	Berechnung / Müll v. 11.03.20
0 / 33	Nachweis / Staffelgeschoss v. 11.03.20
0 / 36	Schalltechnisches Gutachten - Außenlärm- v. 09.03.20
0 / 37	Schalltechnisches Gutachten - Bauakustik- v. 09.03.20
0 / 49	Entwurfsplan Außenanlagen v. 07.05.20, M 1:100
0 / 50	Entwurf Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D v. 24.04.2020, M 1:50
0 / 51	Entwurf Schnitte E-E, F-F, G-G v. 24.04.2020, M 1:50
0 / 52	Lageplan - Abstandsflächen v. 30.04.2020, M 1:100
0 / 53	Gutachten / Prognose d. Immissionen Tiefgarage - Stand 04.05.2020
0 / 54	Stellungn./Unwirtschaftlichkeit v. weiteren Stellplatz. Stand 06.05.2020
0 / 57	Stellungnahme Uferwand
0 / 67	Elektrotechnik-Bericht/Berechnungen/Pläne, versch. D
0 / 73	Fassade Mittelkanal EG 1:25 v. 12.06.2020
0 / 74	Fassade Frankenstr. EG 1:25 v. 12.06.2020
0 / 76	Fassade Frankenstr. OG 1:25 v. 12.06.2020

0 / 82	Verkehrstechnische Überprüfung TG v. 09.04.20
0 / 86	Lageplan mit Darstellung der Abstandsflächen für die seitlichen Innenhöfe
0 / 88	Grundrissplan zur TG
0 / 92	Lüftungstechnik, Technischer Erläuterungsbericht vom 09.10.2020 + 5 Pläne
0 / 93	Elektroplan Stromvers. o.M., v. 07.10.2020
0 / 94	Grundriss Erdgeschoss Eingangsbereich vom 05.07.2020
0 / 95	Grundriss Fassade Innenhof Dachterrassen vom 15.06.2020
0 / 96	Grundriss / 1. UG, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 97	Grundriss / EG, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 98	Grundriss / 6. OG, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 99	Grundriss / 7. OG - Staffelgeschoss, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 100	Grundriss / DA, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 101	Ansicht Nord, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 102	Ansicht Süd, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 103	Schnitt AA, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 104	Schnitt BB, M 1:100 v. 01.12.2020
0 / 105	Nachweis / Stellplatz- und Fahrradstellplatzermittlung v. 01.12.2020
0 / 106	Brandschutzkonzept 20-F10-2 v. 01.12.2020
0 / 107	Brandschutz Übersichtsplan/ Untergeschoss mit Tiefgarage, M 1:200 v. 01.12.2020
0 / 108	Brandschutz Übersichtsplan/ Erdgeschoss mit Erschließung, M 1:250 v. 01.12.2020
0 / 109	Brandschutz Übersichtsplan/ 2. OG, M 1:200 v. 01.12.2020
0 / 110	Brandschutz Übersichtsplan/ 3. OG, M 1:200 v. 01.12.2020
0 / 111	Brandschutz Übersichtsplan/ 6. OG, M 1:200 v. 01.12.2020
0 / 112	Brandschutz Übersichtsplan/ 7. OG, M 1:200 v. 01.12.2020

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

Zur Prüfung lagen weiterhin folgende Unterlagen vor:

Brandschutzkonzept erstellt vom Büro Jolmes Ingenieure Vorbeugender Brandschutz mit der Nummer 106 Brandschutzkonzept 20 – F10 – 2 vom 01.12.2020. Die im Brandschutzkonzept vom 01.12.2020 genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. in Ergänzungs- oder Änderungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. Für das beidseitige seitliche Abweichen an den Grundstücksgrenzen von der im Durchführungsplan D83/51 zulässigen Bauweise von geschlossen in offen.

Bedingung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sobald ein genehmigtes Bauwerk auf dem Nachbargrundstück errichtet wird und eine Brandwand im Eckbereich erforderlich ist durch einen Brandüberschlag, diese vor der Fertigstellung des Nachbargebäudes herzustellen ist. Für die Herstellung der Brandwand im Eckbereich ist ein Bauantrag erforderlich.

4. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 4.1. Ausnahmsweise ist 30% Wohnen im MK-Gebiet zulässig

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. Verzicht auf die sichere Rettungswegführung der oberen Geschossen der Maisonette-Wohnungen im 7.OG (§ 2 Abs. 9 iV.m. § 31 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

Keine Gemeinschaftsterrassen (Individuelle Terrassen, die den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind).

Die Terrassen sind durch Trennwände und einem Geländer voneinander getrennt.

Die Terrassen sind zugänglich über Pforten zu den Fluchtweg (offener Gang).

Der offene Gang ist in einer feuerbeständiger F90 Brüstung auszuführen.

Der offene Gang muss aus rutschfesten Material bestehen.

Der offene Gang muss von Schnee frei zu halten sein.

Der offene Gang muss brandlastfrei bleiben

- 5.2. Verzicht auf die Bemessung der Fluchtweglängen bis zum notwendigen Treppenraum für die Geschosse 1-5 für die Büro und Verwaltung gemäß §35 Abs. 2HBauO

Bedingung

BMA Anlage nach DIN 14675, DIN VDE 0833, Kategorie 1 in der Tiefgarage u. den Büronutzungen (Verwaltungsnutzung) ausgeführt werden.

- 5.3. Verzicht auf die Bemessung der Fluchtweglängen bis zum notwendigen Treppenraum für die Geschosse 6. und 7. Staffelgeschoss für die Wohnnutzung gemäß §33 Abs. 2 HBauO

Bedingung

BMA-Anlage Kategorie 1 und DIN VDE 0833 für den Bereich Büro und Verwaltungsnutzung und der Tiefgarage.

Die Wohnungen werden mit netzstrombetriebenen Rauchmelder versehen.

- 5.4. Für die Überschreitung der max. zulässigen Fläche einer Nutzungseinheit für Büro und Verwaltung vom 1. OG bis 5. Obergeschoss von 400 m² um 20 m² auf 420 m² gemäß § 34 (1) 4 HBauO

Bedingung

BMA-Anlage Kategorie 1 und DIN VDE 0833 für den Bereich Büro und Verwaltungsnutzung und der Tiefgarage.

Die Wohnungen werden mit netzstrombetriebenen Rauchmelder versehen.

Die Türen in den feuerbeständigen Wänden vom 1. bis 5. OG müssen als T30/RS Türen ausgebildet werden.

- 5.5. Verzicht auf die zulässige Stichflurlänge von 15m um 6m auf 27m des 2. Rettungsweges aus den 4 Wohnungen im Untergeschoss zum Sicherheitstreppenraum 2 gemäß § 34 Abs. 3 HBauO.

Bedingung

Die internen Treppen der vier Wohnungen sind jeweils als notwendige Treppen nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 HBauO mit feuerhemmenden tragenden Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.

Der notwendige Flur ist dauerhaft frei von brennbaren und einengenden Gegenständen zu halten, dieses ist in der Brandschutzordnung schriftlich zu formulieren und die Mieter sind regelmäßig entsprechend zu unterweisen.

- 5.6. Verzicht auf die innere Brandwand im Erdgeschoss Achse F gemäß § 28 HBauO

Bedingung

BMA-Anlage Kategorie 1 für den Bereich Büro und Verwaltungsnutzung und der Tiefgarage.

Die Wohnungen werden mit netzstrombetriebenen Rauchmelder versehen.

Die Decke zwischen dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss muss raumabschließend und feuerbeständig sein und den Anforderungen nach § 28 Abs. 4 Satz 2 HBauO für versetzt angeordnete Brandwänden entsprechen. Auch die Bauteile, die die Decke im Erdgeschoss unterstützen, müssen die Anforderungen gemäß § 28 Abs. 4 Satz 2 HBauO erfüllen.

- 5.7. Überschreitung der zulässigen Brandabschnittsausdehnung von 40m um 6m auf 46m in Querrichtung von Achse 1-8 gemäß § 28 Abs. 2 Nr.2 HBauO.

Bedingung

BMA-Anlage Kategorie 1 für den Bereich Büro und Verwaltungsnutzung und der Tiefgarage.

Die Wohnungen werden mit netzstrombetriebenen Rauchmelder versehen.

- 5.8. Verzicht auf die Weiterführung der Gebäudeabschlusswände im Bereich der Innenecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß § 28 Abs. 2 Nr.1 HBauO.

Bedingung

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, sobald ein genehmigtes Bauwerk auf dem Nachbargrundstück errichtet wird und eine Brandwand im Eckbereich erforderlich ist durch einen Brandüberschlag, diese vor der

Fertigstellung des Nachbargebäudes herzustellen ist. Für die Herstellung der Brandwand im Eckbereich ist ein Bauantrag erforderlich.

- 5.9. Verzicht auf die Einhaltung der zulässigen Stichflurlänge von 15m bis in den notwendigen Treppenraum in den oberen Wohngeschossen gemäß § 33 Abs. 3 HBauO und Ziffer 4.3.3 BPD 1/2008 Hochhäuser.

Bedingung

BMA-Anlage Kategorie 1 für den Bereich Büro und Verwaltungsnutzung und der Tiefgarage.

Die Wohnungen werden mit netzstrombetriebenen Rauchmelder versehen.

- 5.10. Verzicht auf die zulässige Stichflurlänge von 15m um 6m auf 27m des 2. Rettungsweges aus den 4 Wohnungen im Untergeschoss zum Sicherheitstreppenraum 2 gemäß § 34 Abs. 3 HBauO.

Bedingung

Der notwendige Flur ist dauerhaft frei von brennbaren und einengenden Gegenständen zu halten, dieses ist in der Brandschutzordnung schriftlich zu formulieren und die Mieter sind regelmäßig entsprechend zu unterweisen.

- 5.11. Verzicht auf das Führen der Ausgänge der Sicherheitstreppenräume TR 1 und TR 2 unmittelbar ins Freie (§ 33 Abs.3 HBauO)

Bedingung

Das Eingangsfoyer ist brandlastfrei (Keine Holzmöblierung / Polsterung) zuhalten.

Die vom Foyer separierten angeordneten Räume mit Brandlasten werden feuerbeständig abgetrennt.

Der halbrunde Raum zur Frankenstraße dient als Umkleide und Dusche, der ebenfalls brandlastarm auszuführen ist. Das Laden und Lagern von Akkus für E-Bikes ist hier verboten.

Die Fahrräder am Durchgang vor der Rampe zur TG werden durch eine Pfosten-Riegel Fassade in F30 vom Durchgang zu den Treppenhäusern getrennt. Der Zugang zu den Fahrrädern erfolgt über die TG-Einfahrt (Rampe) und ist somit vom Fluchtweg der Treppenhäuser getrennt.

Feuerhemmender Raumabschluss der Gewerbeeinheit zum Foyer Bereich zur Frankenstraße.

- 5.12. Überschreitung der Rettungsweglänge von 30m um 6m auf 36m in der Achse A-B zum TR 1 im UG gemäß § 15 GarVO

Bedingung

BMA Anlage DIN 14675, DIN VDE 0833, Kategorie 1 in der Tiefgarage u. den Büronutzungen(Verwaltungsnutzung) ausgeführt werden.

Die Anforderungen gemäß § 15 Abs. 3 GarVO sind zwingend umzusetzen:

Es müssen dauerhafte und leicht erkennbare Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein.

In Großgaragen müssen die zu den notwendigen Treppen oder zu den Ausgängen in freie führende Wege auf dem Fußboden durch dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen sowie an den Wänden durch beleuchtete Hinweise gekennzeichnet sein.

Die Behindertenstellplätze sind aus dem Bereich der Überschreitung heraus zu verlegen, damit im Brandfall ggf. mobilitätseingeschränkte Personen einen möglichst kurzen Fluchtweg zurück zulegen haben.

- 5.13. Überschreitung der Rettungsweglänge von 30m um 3m auf 33m in der Achse I-J zum TR 2 im UG gemäß § 15 GarVO

Bedingung

BMA Anlage DIN 14675, DIN VDE 0833, Kategorie 1 in der Tiefgarage u. den Büronutzungen(Verwaltungsnutzung) ausgeführt werden.

Die Anforderungen gemäß § 15 Abs. 3 GarVO sind zwingend umzusetzen:

Es müssen dauerhafte und leicht erkennbare Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein.

In Großgaragen müssen die zu den notwendigen Treppen oder zu den Ausgängen in freie führende Wege auf dem Fußboden durch dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen sowie an den Wänden durch beleuchtete Hinweise gekennzeichnet sein.

Die Behindertenstellplätze sind aus dem Bereich der Überschreitung heraus zu verlegen, damit im Brandfall ggf. mobilitätseingeschränkte Personen einen möglichst kurzen Fluchtweg zurück zulegen haben.

- 5.14. Überschreitung der Rettungsweglänge von 30m um 8m auf 38m in der Achse G-J zum TR 2 im UG gemäß § 15 GarVO

Bedingung

BMA Anlage DIN 14675, DIN VDE 0833, Kategorie 1 in der Tiefgarage u. den Büronutzungen(Verwaltungsnutzung) ausgeführt werden.

Die Anforderungen gemäß § 15 Abs. 3 GarVO sind zwingend umzusetzen:

Es müssen dauerhafte und leicht erkennbare Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein.

In Großgaragen müssen die zu den notwendigen Treppen oder zu den Ausgängen in freie führende Wege auf dem Fußboden durch dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen sowie an den Wänden durch beleuchtete Hinweise gekennzeichnet sein.

Die Behindertenstellplätze sind aus dem Bereich der Überschreitung heraus zu verlegen, damit im Brandfall ggf. mobilitätseingeschränkte Personen einen möglichst kurzen Fluchtweg zurück zulegen haben.

- 5.15. Überschreitung der Rettungsweglänge von 30m um 5m auf 35m in der Achse I-J zum TR 1 im UG gemäß § 15 GarVO

Bedingung

BMA Anlage DIN 14675, DIN VDE 0833, Kategorie 1 in der Tiefgarage u. den Büronutzungen(Verwaltungsnutzung) ausgeführt werden.

Die Anforderungen gemäß § 15 Abs. 3 GarVO sind zwingend umzusetzen:

Es müssen dauerhafte und leicht erkennbare Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein.

In Großgaragen müssen die zu den notwendigen Treppen oder zu den Ausgängen in freie führende Wege auf dem Fußboden durch dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen sowie an den Wänden durch beleuchtete Hinweise gekennzeichnet sein.

Die Behindertenstellplätze sind aus dem Bereich der Überschreitung heraus zu verlegen, damit im Brandfall ggf. mobilitätseingeschränkte Personen einen möglichst kurzen Fluchtweg zurück zulegen haben.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange / Die Genehmigung gemäß § 11 a HmbAbwG liegt nicht vor.
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2 Standsicherheit

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: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH