



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 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01541
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 54 - ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00189/2018
Hamburg, den 13. April 2023

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
16.02.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

105-003
1867, 01231 in der Gemarkung: Neustadt Süd

Neubau von 27 Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau, einem Bürogebäude und 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.



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

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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Anberg zur Nutzung als Überfahrt für Fahrzeuge bis 3,5 t. Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 3,50 m im Gehwegbereich genehmigt.

Nebenbestimmung

Die Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde liegt vor.

Die Herstellung der Überfahrt erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) sowie der Vorschriften der aufgrund des HWG erlassenen Rechtsvorschriften (z.B. ReStra, ZTV/St-Hmb.09) durch den Wegebaustraßenbaurevier, vertreten durch das zuständige Straßenbaurevier des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zu Lasten des Antragstellers.

Der Anschluss des Grundstücks an den öffentlichen Grund ist so gestaltet, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Wege abgeleitet wird (§ 23 Abs.3 HWG).

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-91335548 Mischwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 0261_EWA_000 vom 24.11.2022 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan	160 mit den Festsetzungen: Geschäftsgebiet G 8 bzw. G 2g, Arkaden bzw. Durchgänge Baugesetzbuch
Bebauungsplan	Altstadt 47/ Neustadt 49 mit den Festsetzungen: MK Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Bebauungsplan	Neustadt 34 mit den Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

246	Bürogebäude / Grundriss / EG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
247	Bürogebäude / Grundriss / 1. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
248	Bürogebäude / Grundriss / 2. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
249	Bürogebäude / Grundriss / 3. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
250	Bürogebäude / Grundriss / 4. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
251	Bürogebäude / Grundriss / 5. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
252	Bürogebäude / Grundriss / 6. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
253	Bürogebäude / Grundriss / 7. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
254	Bürogebäude / Dachaufsicht / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
255	Bürogebäude / Schnitt A-A / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
256	Bürogebäude / Schnitt E-E / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
257	Bürogebäude / Ostansicht / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
260	Wohn- und Bürogebäude / Westansicht / Schnitt C-C / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
261	Tiefgarage / Grundriss / 2. UG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
262	Tiefgarage / Grundriss / 1. UG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
263	Wohngebäude / Grundriss / EG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
264	Wohngebäude / Grundriss / 1. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
265	Wohngebäude / Grundriss / 2. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
266	Wohngebäude / Grundriss / 3. OG / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
270	Wohngebäude / Schnitt B-B / 1:100 / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
272	Technische Baubeschreibung / v. 28.02.2022 / Unterschrieben
282	Brandschutzkonzept / 4. Fortschreibung/ v. 25.02.2022 / Unterschrieben
283	Brandschutzplan / Lageplan / 1:500 / v. 16.02.2022 / Index C
287	Brandschutzplan / Grundriss / 1. OG / 1:100 / v. 25.02.2022 / Index C
288	Brandschutzplan / Grundriss / 2. OG / 1:100 / v. 25.02.2022 / Index C
289	Brandschutzplan / Grundriss / 3. OG / 1:100 / v. 25.02.2022 / Index C
292	Brandschutzplan / Grundriss / 6. OG / 1:100 / v. 16.02.2022 / Index C
293	Brandschutzplan / Grundriss / 7. OG / 1:100 / v. 25.02.2022 / Index C
294	Brandschutzplan / Grundriss / Dachaufsicht / 1:100 / v. 25.02.2022 / Index C
295	Brandschutzplan / Schnitte / 1:100 / v. 16.02.2022
296	Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan / 1:200 / v. 23.02.2022
332	Brandschutzplan / Grundriss / 2. UG / M 1:100 / v. 16.02.2022
333	Brandschutzplan / Grundriss / 1. UG / M 1:100 / v. 16.02.2022
334	Brandschutzplan / Grundriss / EG / M 1:100 / v. 16.02.2022
342	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten / v. 06.02.2018 / neu
355	Grundriss/ 1.-2. Staffelgeschoss/4.-5. OG, 1:100, v. 30.11.2022 Index d
356	Grundriss / 4. Obergeschoss, 1:100, v. 30.11.2022 Index d
361	Abstandsflächenplan vom 6.4.2023
362	Lageplan vom 6.4.23
363	Grundriss / 4. Obergeschoss - Wohngebäude vom 6.4.23
364	Grundriss 1. Staffelgeschoss - Wohngebäude vom 6.4.23
365	Dachdraufsicht Wohngebäude
366	Ansicht Nord vom 6.4.23
367	Ansicht Süd vom 6.4.23

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. von § 10 BPVO, für das Errichten eines bis zu 8-geschossigen Bürobaus auf der als GaK (Garage unter Erdgleiche) festgesetzten Fläche

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Als einschlägiger Grundzug der Planung wird die Schaffung einer Tiefgarage bzw. die Anordnung der Stellplatzflächen unterhalb der Erdgleiche erkannt. Die vorliegende Planung sieht die Herstellung von insgesamt 27 Stellplätzen im 1. UG vor, sodass das Ziel der Festsetzung trotz der Abweichung erreicht wird.

- 3.2. von § 10 BPVO, für das Errichten eines 8-geschossigen Gebäudeteils des Bürogebäudes von ca. 8,50m x 7,00m auf der im Durchführungsplan D160 festgesetzten Fläche mit einem Staffelgeschoss auf der als GaK (Garage unter Erdgleiche) festgesetzten Fläche

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Als einschlägiger Grundzug der Planung wird die Schaffung einer Tiefgarage bzw. die Anordnung der Stellplatzflächen unterhalb der Erdgleiche erkannt. Die vorliegende Planung sieht die Herstellung von insgesamt 27 Stellplätzen im 1. UG vor, sodass das Ziel der Festsetzung trotz der Abweichung erreicht wird.

- 3.3. von § 10 BPVO, für das Errichten eines 5-geschossigen Gebäudeteils mit einem Staffelgeschoss von ca. 22,50m x 16,00m auf der im Durchführungsplan D160 als GaK (Garage unter Erdgleiche) festgesetzten Fläche im Norden des 2-geschossigen Baufensters

Begründung

Siehe Antwort zu 3.1

- 3.4. von § 10 BPVO, für das Errichten eines 5-geschossigen Gebäudeteils mit einem Staffelgeschoss des Wohngebäudes von ca. 24,00m x 5,50m auf der im Durchführungsplan D160 auf der als GaK (Garage unter Erdgleiche) festgesetzten Fläche

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Als einschlägiger Grundzug der Planung wird die Schaffung einer Tiefgarage bzw. die Anordnung der Stellplatzflächen unterhalb der Erdgleiche erkannt. Die vorliegende Planung sieht die Herstellung von insgesamt 27 Stellplätzen im 1. UG vor, sodass das Ziel der Festsetzung trotz der Abweichung erreicht wird.

- 3.5. Für das Überschreiten der im D160 festgesetzten 2 Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss im Bereich der ausgewiesenen 2-geschossigen Bebauung

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Als einschlägiger Grundzug der Planung wird die Schaffung eines für die Aufstellungszeit des Durchführungsplans charakteristischen Ensembles aus relativ frei im Raum platzierten Einzelbaukörpern im Sinne des städtebaulichen Leitbilds der gegliederten und aufgelockerten Stadt erkannt. Die Gesamtplanung aus Wohn- und Bürohaus greift die für das genannte Leitbild charakteristische Kombination aus Hochpunkt und niedrigerem

flankierendem Baukörper auf und entwickelt diese weiter. Die vom Vorhaben verfolgte zusätzliche Überhöhung der Eckbetonung durch das Bürohaus fügt sich in das städtebauliche Motiv ein.

- 3.6. Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 25.00m (8-geshossige Ausweisung) um ca. 7,00m durch das Bürogebäude mit 8 Vollgeschossen

Begründung

Mit der beantragten Bebauung wird ein Hochpunkt an der Straße Schaarsteinweg gebildet.

- 3.7. Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 7.50m (2-geshossige Ausweisung) um ca. 10m durch das Wohngebäude mit 5 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss auf ca. 18m.

Begründung

Das Wohngebäude nimmt die im Nordwesten vorhandene Traufhöhe des Bestandsgebäudes "Schaarsteinweg 22" auf.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe der nördlichen Außenwand des Bürogebäudes, diese liegt bis ca. 3,00 m auf dem Grundstück Anberg 8 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden beträgt an der engsten Stelle 6,55 m.

In der Verschattungsstudie/ Büro Küssner vom 30.03.2023 wird nachgewiesen, dass die Fenster der Aufenthaltsräume in der Giebelfassade Anberg 8 immer noch ausreichend besonnt werden.

Es bestehen keine Bedenken, da die empfohlene Mindestbesonnung von 90 Minuten (DIN EN 17037) erreicht wird.

- 4.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche der östlichen Außenwand des Bürogebäudes im Verlauf von ca. 6,50 m um maximal 1,20 m zur Strassenmitte (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der Eigentümer des Flurstücks 1673 stimmt zu.

- 4.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche der östlichen Außenwand des Bürogebäudes auf kompletter Länge um maximal 8,00 m zur Strassenmitte (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der Eigentümer des Flurstücks 1673 stimmt zu.

- 4.4. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe der südlichen Außenwand des Bürogebäudes auf kompletter Länge maximal um 6,20 m zur Strassenmitte (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der Eigentümer des Flurstücks 1860 stimmt zu.

- 4.5. von § 28 (5) HBauO, für die Nichtüberdachführung der inneren Brandwand zwischen Hochhaus und Wohngebäude

Begründung

Die Dachdecke wird einschließlich der unterstützenden Bauteile auf einer Breite von 5 m feuerbeständig ausgeführt. Der Dachaufbau ist in diesem m-Streifen mit nichtbrennbarer Dämmung sowie einer mind. 5 cm starken Kiesauflage auf der brennbaren Dachabdichtung auszubilden. Durchdringungen von haustechnischen Leitungen sind in diesem Bereich mit mind. 90 min Feuerwiderstand zu schotten.

5

- 4.6. von § 28 (2) HBauO, für die Überschreitung der zulässigen Brandabschnittslänge um 6,2 m auf 46,2m des Wohnriegels

Begründung

Die entstehende Brandabschnittsfläche hat eine Bruttogrundfläche von lediglich 661,6qm und unterschreitet deutlich die theoretisch zulässige Brandabschnittsfläche von 1.600qm. Das Gebäude wird mit einer kleinzelligen Struktur aus feuerbeständigen Wohneinheiten versehen, sodass eine große horizontale Brandausbreitung nicht zu befürchten ist.

- 4.7. von § 10 HBauO, für den geringeren Nachweis der Kinderspiel- und Freizeitflächen auf dem eigenen Grundstück

Begründung

Die Spielfläche wird höchstwertig ausgestattet.

- 4.8. von § 8 (4) GarVO, für den Verzicht auf eine getrennte Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage bei Großgaragen

Begründung

Es ist eine zweispurige Rampe innerhalb der Tiefgarage geplant und die Straße Anberg ist eine wenig befahrene Sackgasse.

Bedingung

Als Kompensation für die einspurige Zu- und Abfahrt ist eine Ampelanlage vorzusehen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.2. Lüftungsanlage

5.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

- per Mail an Beteiligte

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