



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

####

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg
Telefax
040 - 4 279 06 - 047
E-Mail
Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ####
Telefon ####

GZ.: B/WBZ/05489/2015
Hamburg, den 11. Oktober 2016

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	Vorbescheidsverfahren B/WBZ/02044/2015
Eingang	23.12.2015
Belegenheiten	#####
Baublock	602-061
Flurstück	220 in der Gemarkung: Bergedorf

Neubau eines Geschäfts- und Wohngebäudes (2 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.

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 § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

34 / 142	Grundriss/1.Untergeschoss
34 / 143	Grundriss/2. Untergeschoss
34 / 145	Brandschutzkonzept
34 / 146	Grundriss / 1.Obergeschoss
34 / 147	Grundriss / 2.Obergeschoss
34 / 148	Grundriss / 3.Obergeschoss
34 / 149	Grundriss / 4.Obergeschoss
34 / 154	Grundriss / 5. Obergeschoss -Staffelgeschoss
34 / 155	Brandschutzkonzept

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse im Bereich des Treppenhauses (Grundfläche von ca. 1,20 x 3,60 m) im Innenhof

Begründung

Diese Befreiung steht im direkten Zusammenhang mit der Abweichung der Abstandsfläche (5.1.). Da in der Wand des betroffenen Nachbargebäudes keine Fenster vorhanden sind, wird die Befreiung erteilt.

- 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Der Nachweis, dass das DG (5.OG) kein Vollgeschoss ist, wurde erbracht. Das Bauvorhaben nimmt die Traufhöhe der Nachbargebäude auf und fügt sich harmonisch ein.

- 4.3. für das Überschreiten der nordwestlichen Baugrenze zum Reetwerder um 2 m (EG bis 5.OG) in einer Länge von 18 m.

Begründung

Die Befreiungen ist städtebaulich vertretbar und liegt im öffentlichen Interesse. Sie ergibt sich aus der städtebaulich gewünschten Aufnahme der Fassadenfront des Nachbargebäudes in der Alten Holstenstraße. Stadträumlich wird mit dem neuen Gebäude die Eingangssituation zum Reetwerder verbessert.

- 4.4. für das Überschreiten der südwestlichen Baugrenze um 2 m (im 1.-5. OG) durch den Erker mit einer Fläche von 8,40 m Breite x 1,50 m Tiefe

Begründung

Die Fassadengestaltung entspricht dem städtebaulichen Charakter der Nachbargebäude.

Bedingung

Sollte hier öffentlicher Grund im Luftraum überbaut werden, ist mit MR hierüber ein Sondernutzungsvertrag abzuschließen.

- 4.5. für die Überschreitung der Baugrenze im 1.-5.OG im Bereich des Treppenhauses Innenhof mit einer Grundfläche von ca. 1,20 x 3,60 m

Begründung

Diese Befreiung steht im direkten Zusammenhang mit der Abweichung der Abstandsfläche (x.x). Der Mindestabstand von 2,50 zu den Grundstücksgrenzen wird eingehalten. Es bestehen keine Bedenken in Bezug auf Belüftung, Belichtung und Brandschutz. In der Wand des betroffenen Nachbargebäudes sind keine Fenster vorhanden.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 8,08 m um ca. 2,00 m (Breite 1,20 m) nach NO und um ca. 3,80 m (Breite 3,60 m) nach SO im Innenhof durch das Treppenhaus (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Diese Abweichung steht im direkten Zusammenhang mit der Befreiung der Vollgeschosszahl (4.1.). Der Mindestabstand von 2,50 zu den Grundstücksgrenzen wird nicht unterschritten.

Es bestehen keine Bedenken in Bezug auf Belüftung, Belichtung und Brandschutz. In der Wand des betroffenen Nachbargebäudes sind keine Fenster vorhanden.

- 5.2. für die Überschreitung der Straßenmitte (Reetwerder) durch die Abstandsfläche des Eckturms im 5.OG und des Erkers / das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7,86 m um ca. 0,80 m (Eckturm) bzw. von 6,62 m um ca. 0,20 m (Erker) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die geplante auskragende Eckbetonung und die Fassadengestaltung wird städtebaulich ausdrücklich befürwortet.

- 5.3. § 29 (4) HBauO - Deckenöffnung zwischen 2 Geschossen mit einer BGF > 400m² Verbindung 2 .und 3.OG Mieteinheit E / Verbindung 3. und 4.OG Mieteinheit F

Begründung

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden als gleichwertig beurteilt.

Bedingung

Die Türen müssen im Brandfall durch Rauchmelder gesteuert eigenständig schließen.

- 5.4. den Abfallbehälterraum, der nicht unmittelbar vom Freien entleert werden kann §43 (3) HBauO

Begründung

Die Stadtreinigung Hamburg (SRH) hat der Planung zugestimmt.

- 5.5. gem. §15 (1) GarVO, dass jede Mittelgarage in jedem Geschoss mind. 2 voneinander unabhängige Rettungswege nach §31 (1) HBauO haben muss. Der 2. Rettungsweg darf auch über eine Rampe führen. Der 2.RW aus dem 2.UG wird hier über eine notwendige Treppe zur Rampe im 1.UG und weiter ins Freie geführt (nicht unabhängig vom 1.UG).

Begründung

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird das Schutzziel auf andere Weise erreicht.

Bedingung

Um die Unabhängigkeit des Um die Unabhängigkeit des zweiten Rettungsweges aus dem 2.UG zum 1. sicherzustellen und eine Rauch- und Brandausbreitung auf die Rampe, als Teil des Rettungsweges aus dem 2.UG zu verhindern, ist eine Trennung des 1.UG von der Rampe herzustellen. Diese Trennung kann mit einem rauchmeldergesteuerten Brandschutztor mit Schlupftür sichergestellt werden.

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. Lüftungsanlage
 - 6.4. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
 - 6.5. Ausbau / Einrichtung / Regalierung der Nutzungseinheit im EG einschließlich ihrer Nebenräume (§ 59 Abs. 1 HBauO)
 - 6.6. Werbeanlagen (§ 13 HBauO)

Für die unter Nr. 6.5. und 6.6. aufgeführten Prüfgegenstände sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage zum Bescheid

####

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: 5 Vollgeschosse