



Freie und Hansestadt Hamburg

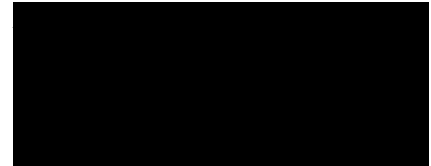
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung - Postfach 10 22 20
- 20015 Hamburg



Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de



GZ.: M-BP-100328-2023

Hamburg, 03. April 2025

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	
Eingang	05.06.2023
Grundstück	
Belegenheit	
Baublücke	
Flurstück	

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit gastronomischem Betrieb (EG) mit 90 Gastplätzen ohne Alkoholausschank sowie 12 Wohneinheiten

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.



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

Dieser Bescheid schließt ein:

1. das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel in der [REDACTED] einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Die Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nummer 4 sowie §§ 10 und 13 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der geltenden Fassung das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Rigole zu versickern wird erteilt.

Nebenbestimmung

Die Wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß § 18 Absatz 1 WHG widerruflich.

3. Einleitungsgenehmigung nach § 11a HmbAbwG für gewerbliches Abwasser.
4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-2713215 Schmutzwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH

Nr.2 E0102-HSEKANAL-4707356 Regenwasser DN150 Wiederinbr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 2024-02 all2a vom 07.06.2024 erteilt.

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

Begründung

Die Zielsetzungen der Sanierung für die Belegenheit [REDACTED] sind aus den Zielsetzungen der ‚Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Billstedter Hauptstraße‘ gemäß § 172 BauGB abgeleitet. Danach sind eine straßenparallele Bauweise, liegende Gebäudeformen mit Lochfassaden, eine durchgehend lineare Bauflucht und die Schaffung einer homogenen Höhenentwicklung als wesentliche Gebietsmerkmale bei Um- und Neubauplanungen zu berücksichtigen. Der beabsichtigte Neubau berücksichtigt diese Rahmenbedingungen im Grundsatz. Er nimmt sowohl die Gesamtgebäudehöhe als auch die bestandsprägende, straßenbegleitende Flucht der beiderseits direkt angrenzenden Nachbargebäude entlang der [REDACTED] auf. Vor dem Hintergrund, dass der Neubau an seinem Standort das städtebauliche sowie stadtgestalterische Erscheinungsbild dieses Abschnittes des Straßenraums und damit die städtebauliche Eigenart des Gebietes mitprägen wird, treten die Inhalte der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung rechtlich neben die Vorgaben des geltenden B-Plans (u.a. Überbauung Straßenverkehrsfläche), weshalb ein scheinbarer Widerspruch zwischen den planungsrechtlichen Vorgaben und den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen nicht gegeben ist.

Durch den geplanten Abbruch des Bestandsgebäudes entsprechend der Zielsetzungen der Sanierung berücksichtigt das Gebäude künftig zudem die gemäß B-Plan [REDACTED]

festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Auch die Art der Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) entspricht den Sanierungszielsetzungen.

Die grundsätzliche Entwicklung des in Rede stehenden Neubaus steht damit im Einklang mit den Sanierungszielen. Unter der Voraussetzung, dass eine enge Vorabstimmung der beabsichtigten Baukörpergestaltung im laufenden Verfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung als Basis einer vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführenden gemeinsamen Fassadenbemusterung erfolgt, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt.

6. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Danach sind eine straßenbegleitende Gebäudeflucht, liegende Gebäudeformen, eine Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, eine durchgehend lineare Bauflucht und die Schaffung einer homogenen Höhenentwicklung als wesentliche Gebietsmerkmale bei Umplanungen zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigt der Neubau die aus dem vorhandenen Bestand abgeleitete, ortsbildprägende straßenparallele Gebäudeflucht, die aus dem näheren Umfeld abgeleitete, das Ortsbild mitprägende Gesamtgebäudehöhe. Die geplante Fassade reagiert als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten und einer hellen sandfarbenen Flachverblendverkleidung auf die ortsbildprägenden Eigenheiten der zentral über die Städtebauliche Erhaltungsverordnung geschützte Baustruktur im Übergang zum Schiffbeker Weg und würde einen bestehenden städtebaulichen Missstand beheben.

Aus den genannten Gründen kann für den Neubau gemäß der Zielstellungen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB eine Genehmigung für den Neubau erteilt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

mit den Festsetzungen:

██████████

MK g 1,2 od. 5 Vollgeschossen (zwingend) ; Baugrenzen ; Flächen für Stellplätze oder Garagen; Garagen unter Erdgleiche;

Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Bebauungsplan

mit den Festsetzungen:

██████████

Ausschluss von Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in den Kerngebieten des Planbereichs

Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

Bebauungsplan

████████████████████

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0022 Betriebsbeschreibung_Arbeitsstätten_02.06.2023
- 0104 Grundriss Kellergeschoss M1_100 v. 28.05.2024
- 0105 Grundriss EG M1_100 v. 28.05.2024
- 0106 Grundriss 1.OG M1_100 v. 28.05.2024
- 0107 Grundriss 2. OG M1_100 v. 28.05.2024
- 0108 Grundriss 3. OG M1_100 v. 28.05.2024
- 0109 Grundriss 4. OG M1_100 v. 28.05.2024
- 0110 Schnitt AA M1_100 v. 28.05.2024
- 0111 Ansicht Straße Süd M1_100 v. 28.05.2024
- 0112 Ansicht Rückseite Nord M1_100 v. 28.05.2024
- 0172 Brandschutzplan Lageplan mit FW-Stellfläche M1_200 v. 10.09.2024 Index B
- 0173 Brandschutzplan Grundriss KG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0174 Brandschutzplan Grundriss EG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0175 Brandschutzplan Grundriss 1.OG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0176 Brandschutzplan Grundriss 2.OG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0177 Brandschutzplan Grundriss 3.OG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0178 Brandschutzplan Grundriss 4.OG M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0179 Brandschutzplan Grundriss Dachaufsicht M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0180 Brandschutzplan Schnitt A-A M1_100 v. 10.09.2024 Index B
- 0181 Brandschutzplan Ansicht Straße Süd M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0182 Brandschutzplan Ansicht Rückseite Nord M1_150 v. 10.09.2024 Index B
- 0195 Beschreibung Anlieferung v. 09.12.2024
- 0228 [REDACTED] Freiflächenplan M1_200 v. 18.12.2024
- 0229 [REDACTED] Lageplan 1-500 v. 18.12.2024

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

Zur Beurteilung der brandschutztechnischen Belange lag weiterhin folgende Unterlage vor:

- 0171 Brandschutzkonzept 1. Fortschreibung v. 17.09.2024

Die dort genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Die brandschutztechnische Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage der dem Brandschutzkonzept zugehörigen Brandschutzpläne Nr. 0172 – Nr. 0182 vom 10.09.2024. Die Brandschutzpläne gelten ausschließlich in Bezug auf die brandschutztechnischen Belange. Für die brandschutztechnischen Belange gelten ausschließlich die Brandschutzpläne.

Zur Prüfung der abwasserrechtlichen Belange lagen folgende Unterlagen vor:

- 0127 Entwässerungsantrag v. 10.06.2024
- 0128 Antrag Sielanschluss v. 13.06.2024
- 0157 Anlage Abwasserbeseitigung U v. 22.08.2024
- 0203 Beschreibung der Entwässerung
- 0205 Dimensionierung Fettabscheider

- 0209 Versickerung
- 0211 KOSTRA_DWD_2020_ [REDACTED]
- 0213 Retentionsdach Berechnung
- 0214 14b Retentionsdach Speicher
- 0215 14c Retentionsdach Drossel
- 0218 Rohrrigole 241216
- 0219 17 Liegenschaftskarte M1000
- 0220 Sielkataster
- 0221 Lageplan M200 2.NF Entwässerung
- 0222 Strang RW 100 2.NF
- 0223 Dachaufsicht 100 2.NF Entwässerungsantrag
- 0244 Funke Filterschacht v. 05.04.2023
- 0245 Berechnung Dach- und Hofflächen Index d
- 0246 Berechnung RW-Fall- und Grundleitungen Index d
- 0248 Lageplan Entwässerung M1_250 v. 16.02.2025

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

7. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 7.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der im Bebauungsplan Billstedt 60 als Kerngebiet ausgewiesenen Fläche (§ 1 BauNVO).
- 7.2 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung „Garagen unter Erdgleiche“ durch Errichten oberirdischer Fahrrad- und Kfz-Stellplätze (§ 1 BauNVO)
- 7.3 für das Überschreiten der straßenseitigen (südlichen) Baugrenze (EG bis 4. OG) in einer Breite von ca. 2,00 m auf einer Länge von ca. 16,67 m unter Inanspruchnahme der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche (§ 23 BauNVO).

Bedingung

- Das Dach ist mit einer mindestens 12 cm durchwurzelbaren Substratschicht als Hamburger Naturdach extensiv zu begrünen.
 - Die Stellplätze sind vegetationsfähig, die Zufahrten wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
 - Für die Freiflächen sind eine hohe Aufenthaltsqualität und eine gärtnerische Gestaltung zu berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Die verbleibende Nebenfläche an der Billstedter Hauptstraße steht nicht für Sondernutzungen (z.B. Außengastronomie) zur Verfügung.
- 7.4 für das Überschreiten der straßenseitigen (südlichen) Baugrenze unter Inanspruchnahme der zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Fläche um drei Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse (§ 23 BauNVO).

Bedingung

- Die Fassaden der Neubauten sind in Vollstein herzustellen.
- Die Gestaltung des Hochbaus insgesamt sowie der gestaltwirksamen Fassaden- und Dachelemente sind mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

7.5 für das Überschreiten der rückwärtigen (nördlichen) Baugrenze in einer Breite von ca. 1,00 m auf einer Länge von ca. 5,60 m unter Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche für Garagen unter Erdgleiche durch die geplante Außentreppe mit Podest (§ 23 BauNVO).

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

8.1 Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

8.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

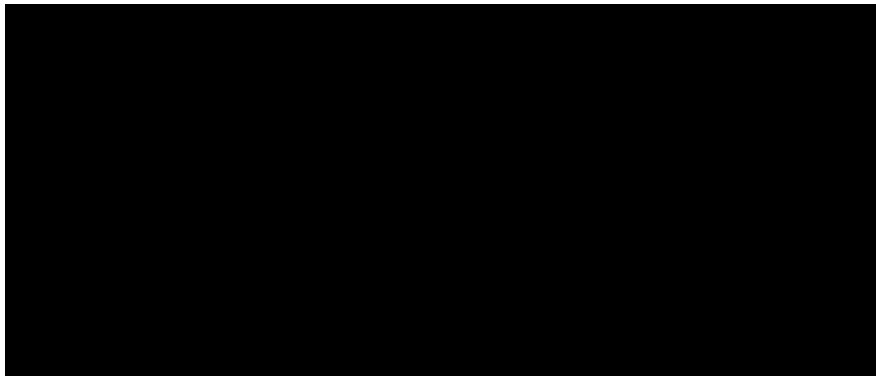
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

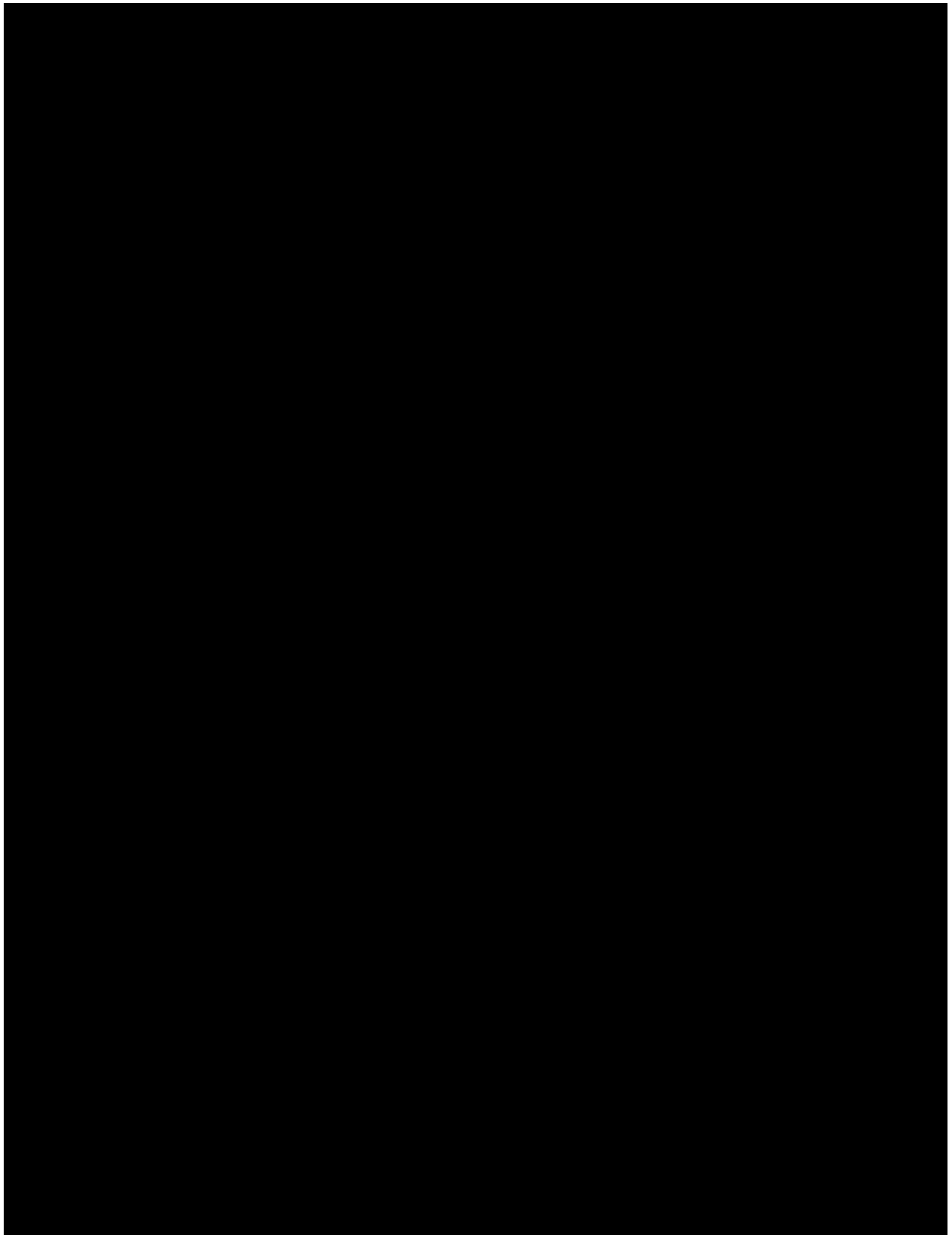
Gebühr

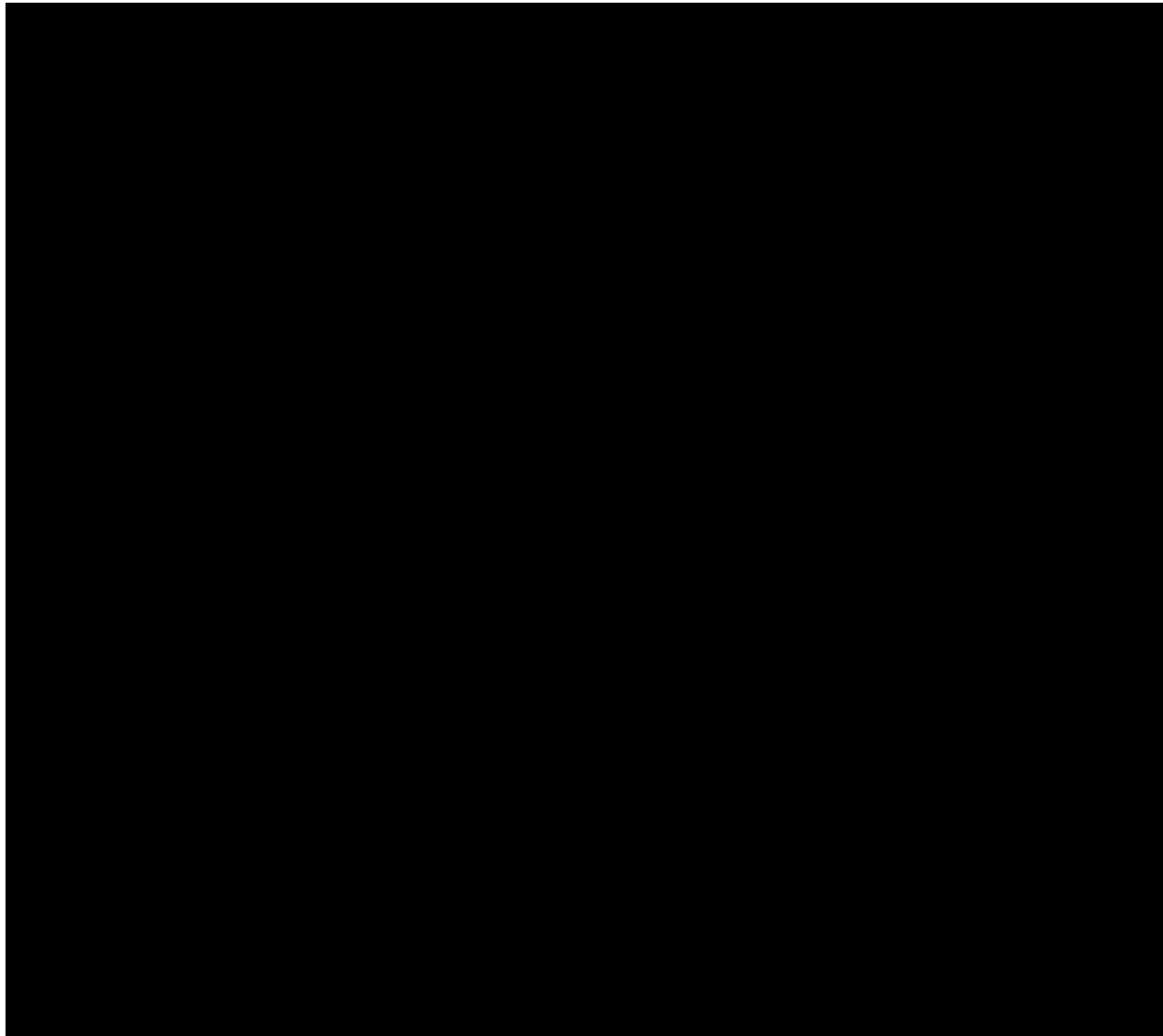
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

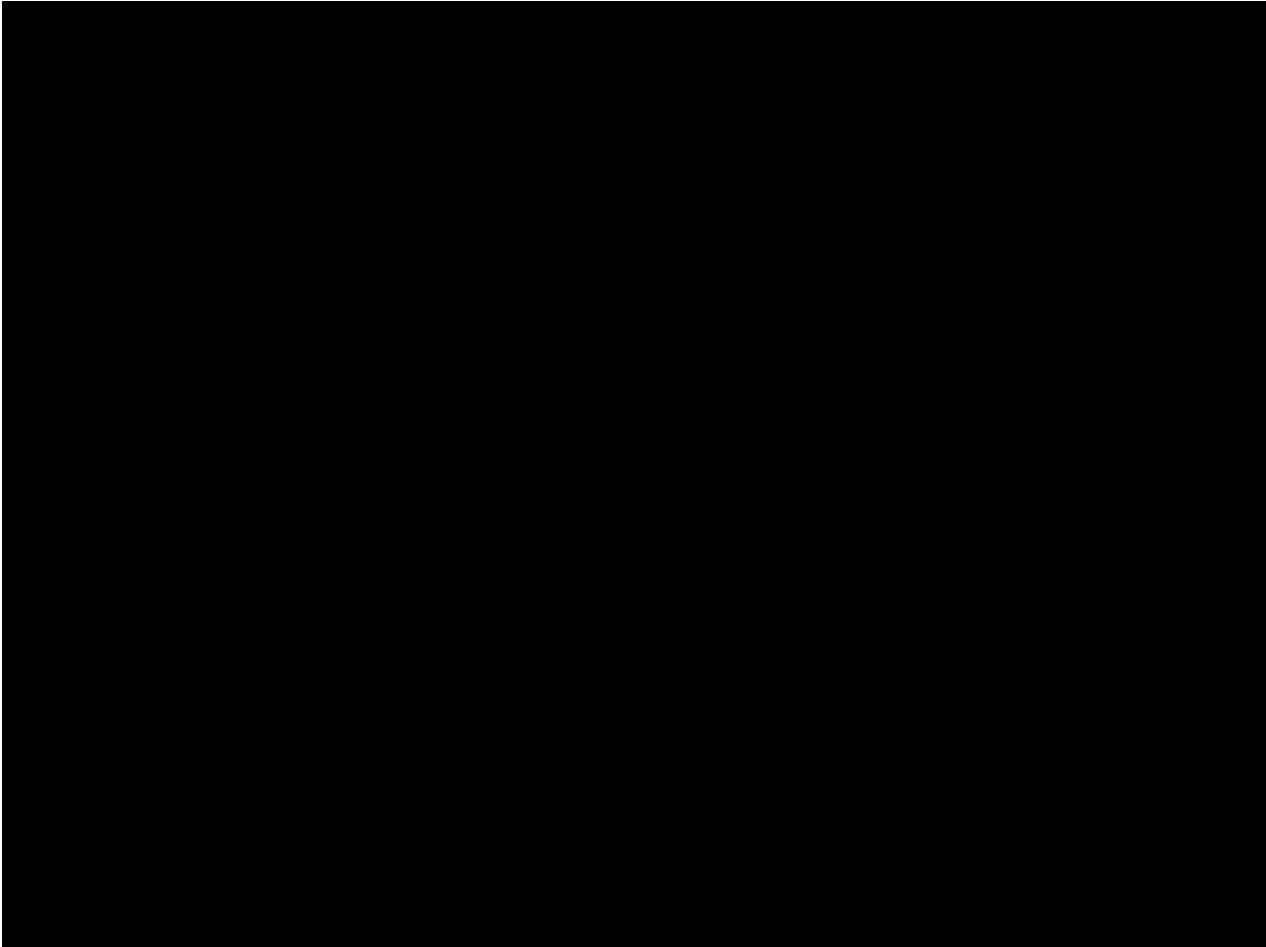


Anlage zum Bescheid

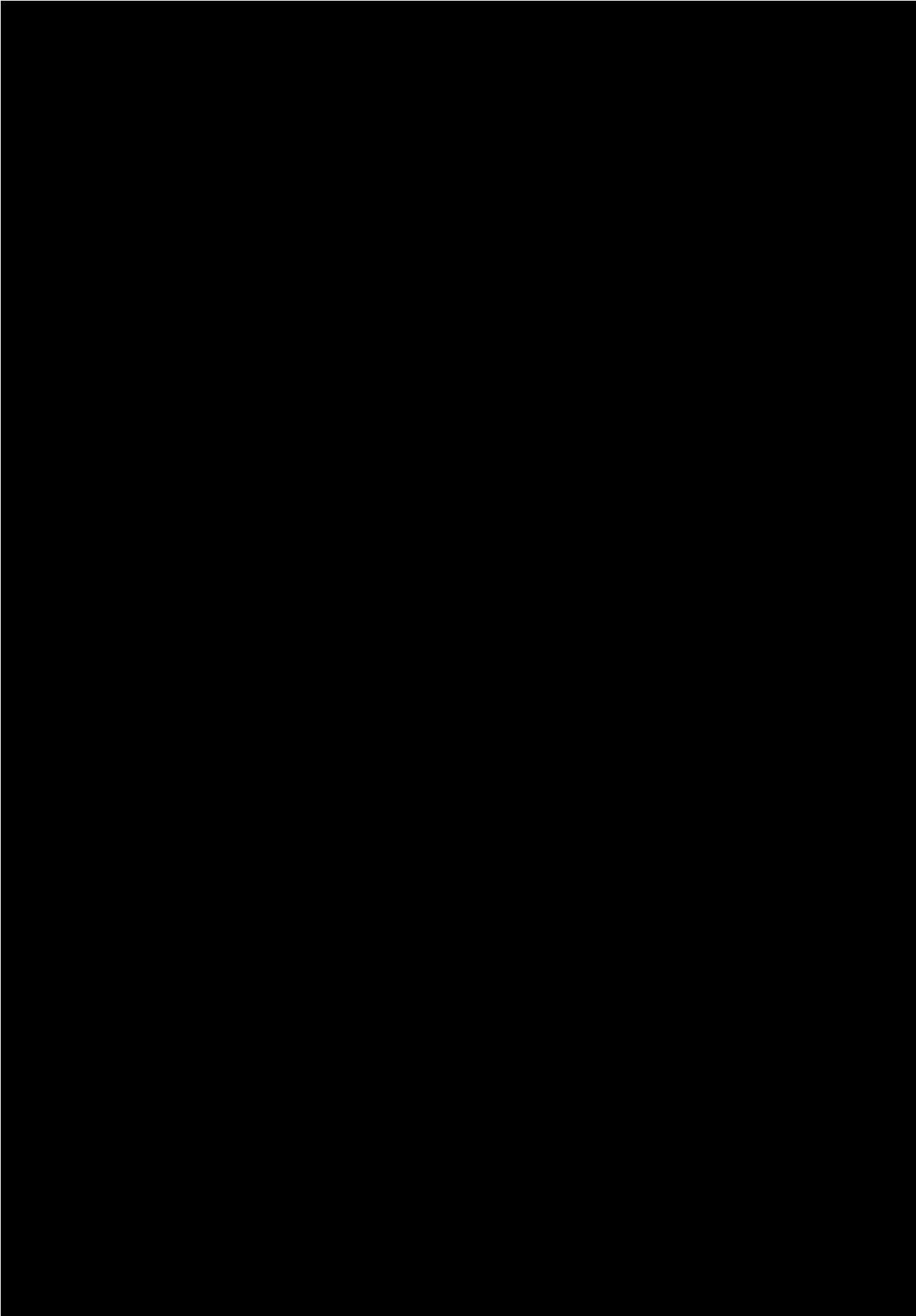




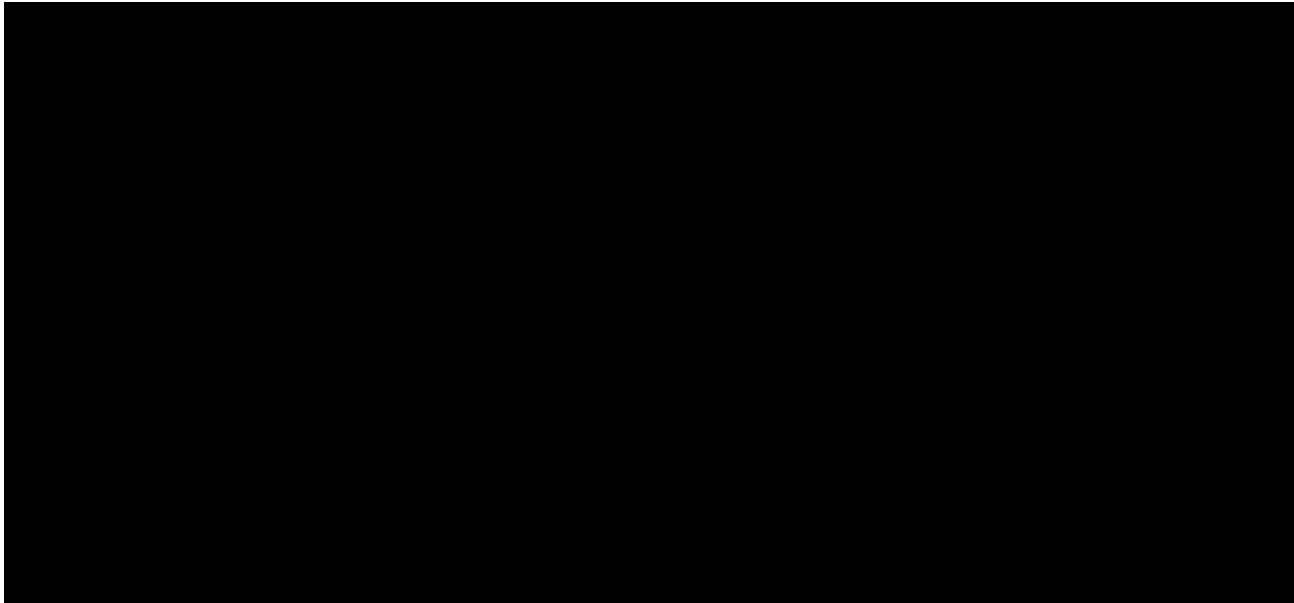
Anlage zum Bescheid



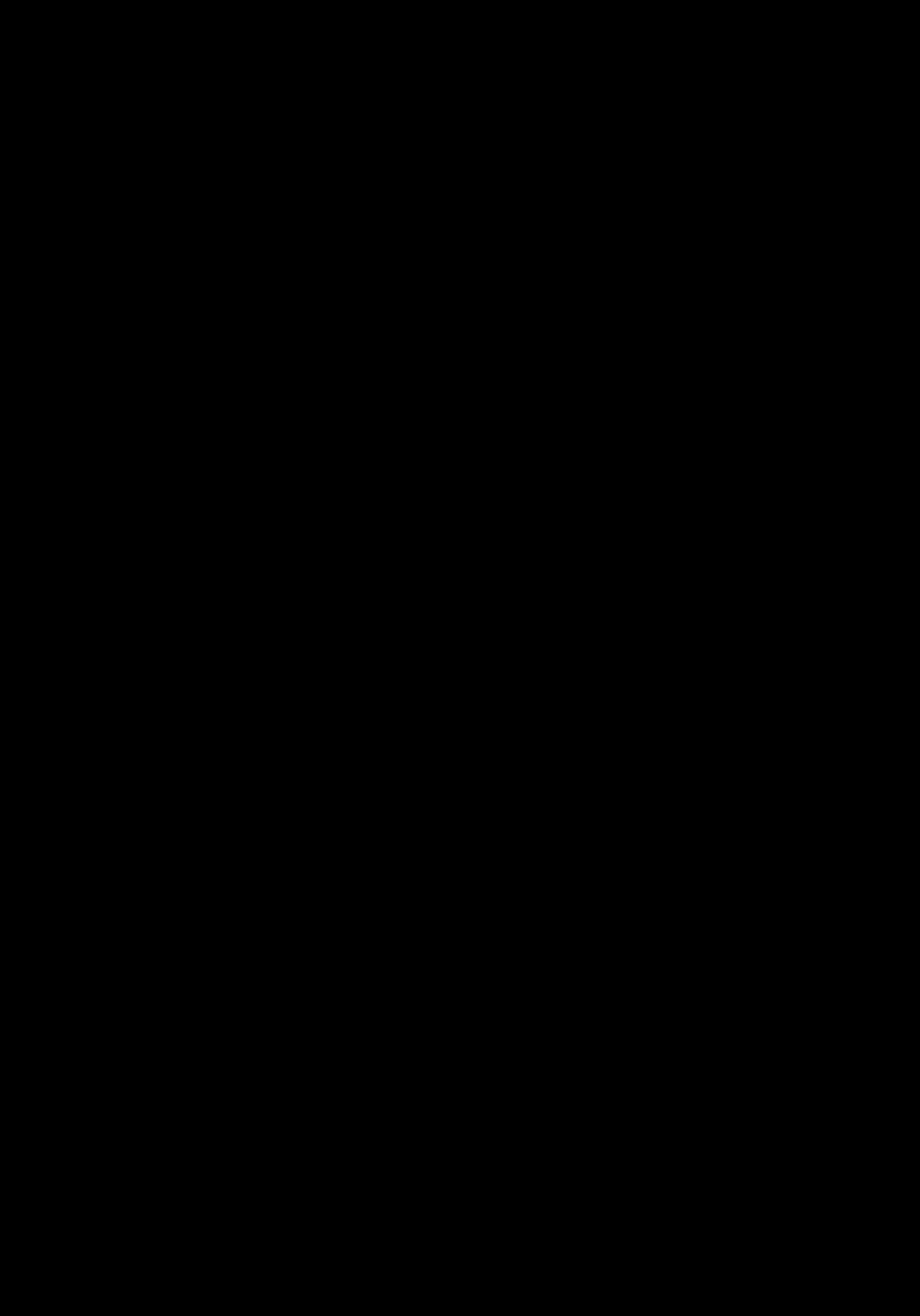
Anlage zum Bescheid



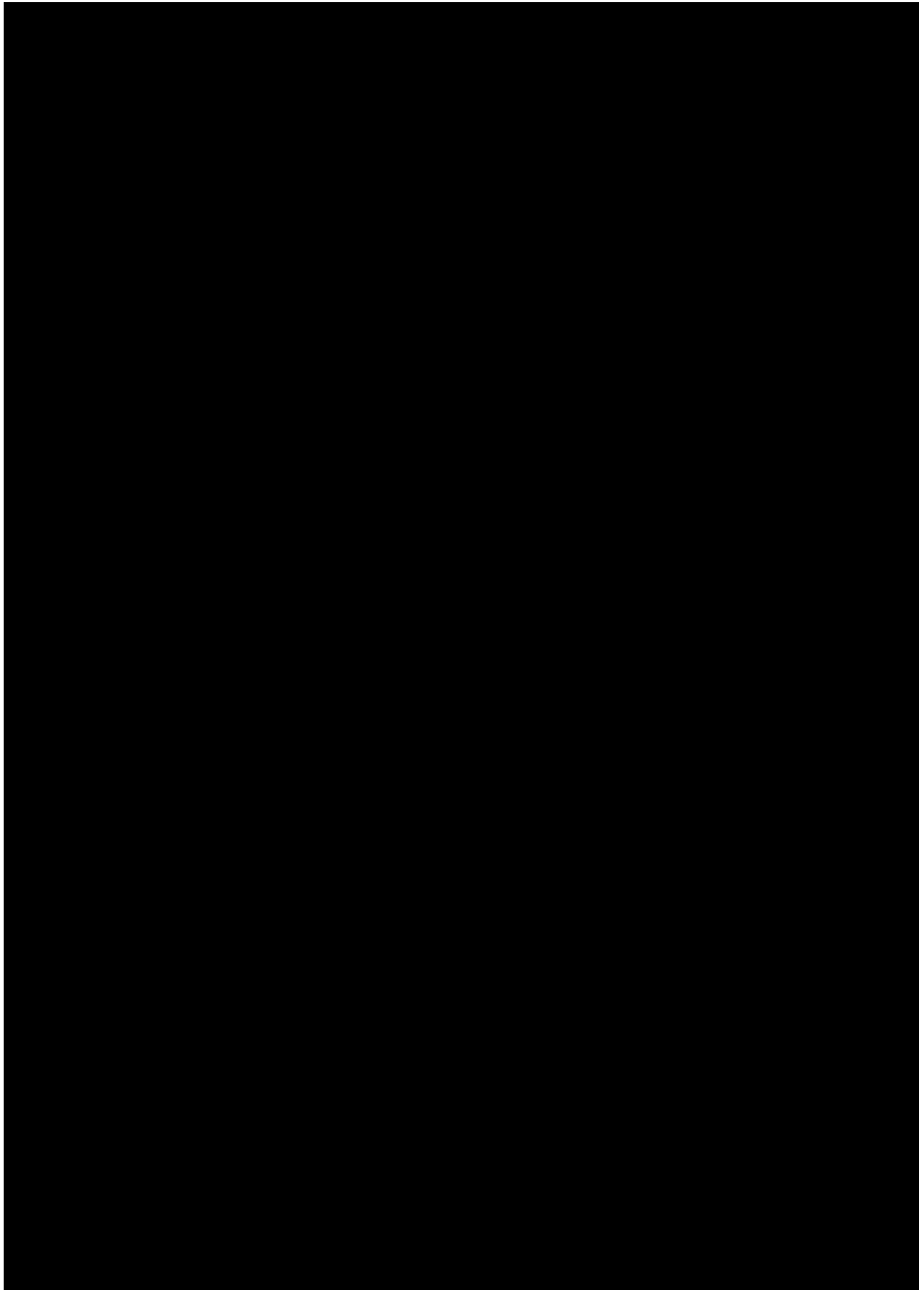




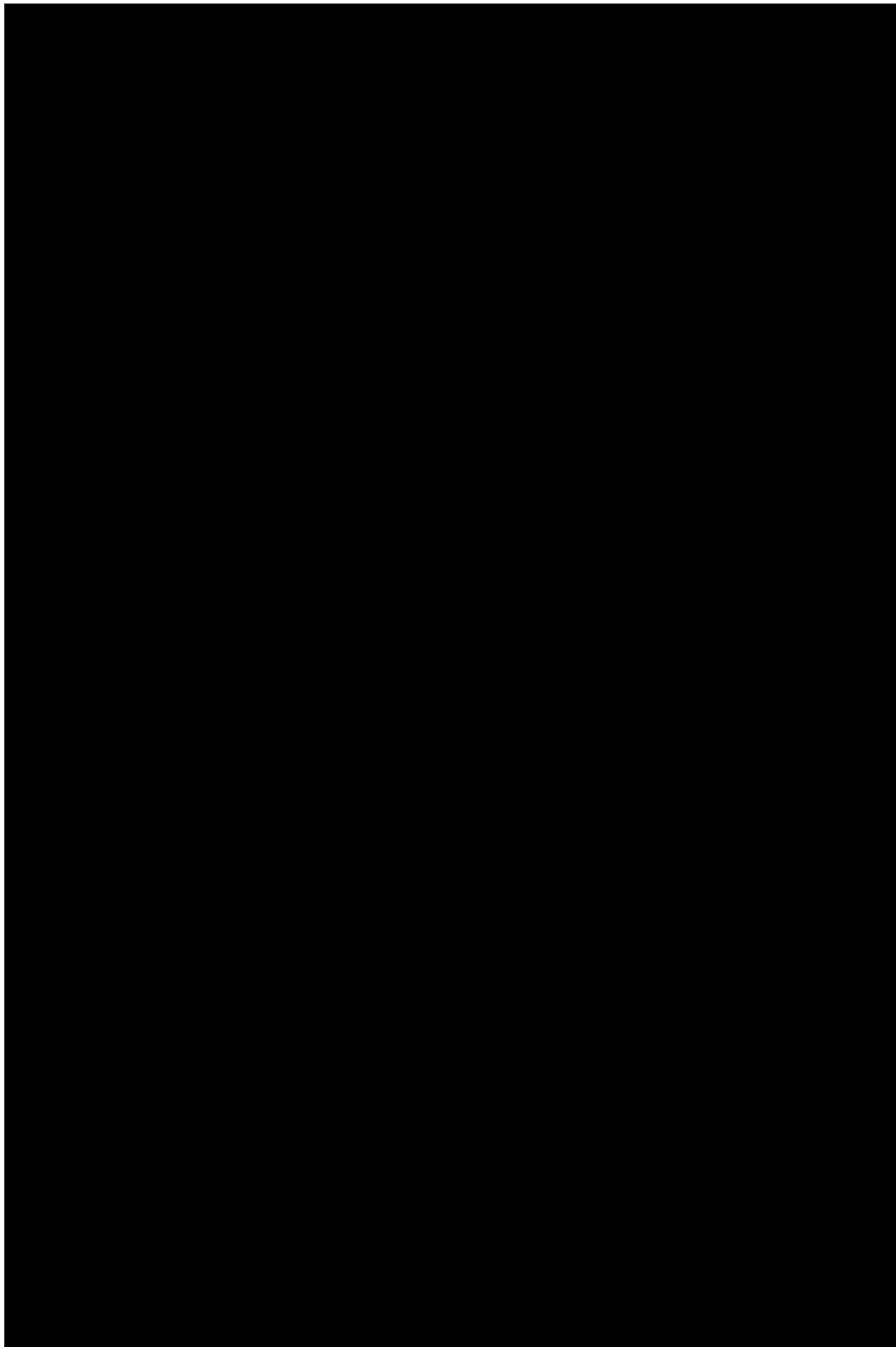
Anlage zum Bescheid



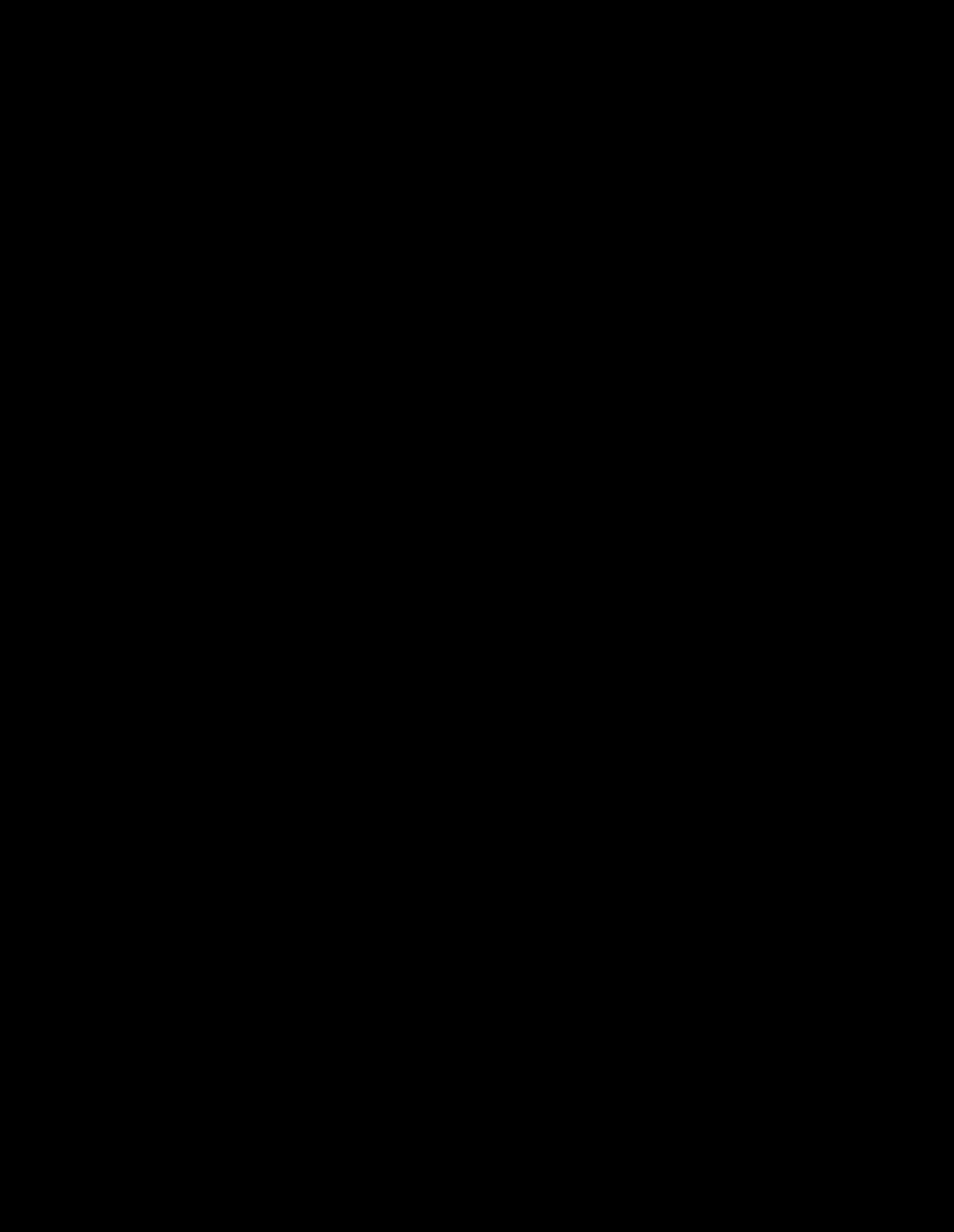
Anlage zum Bescheid



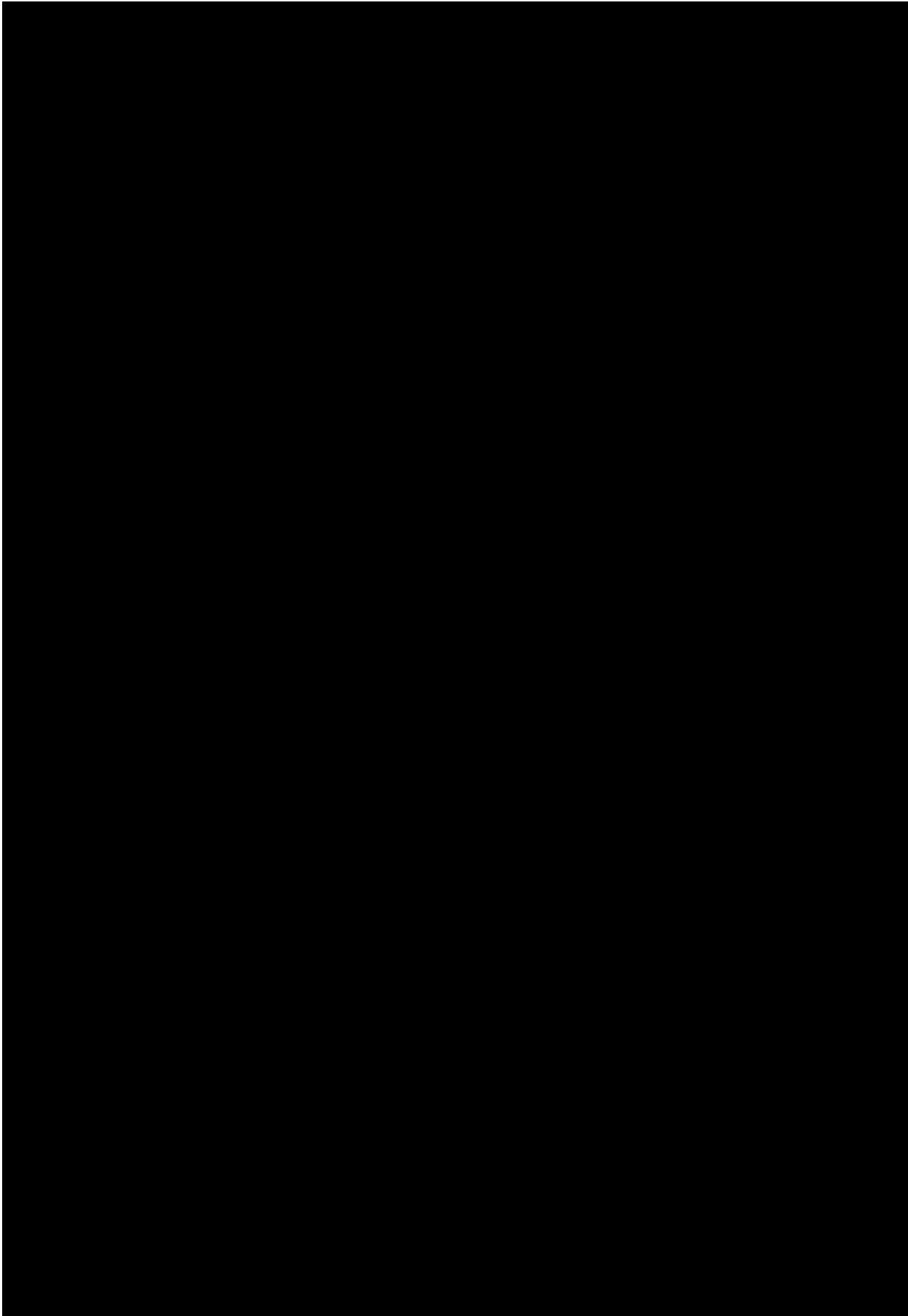


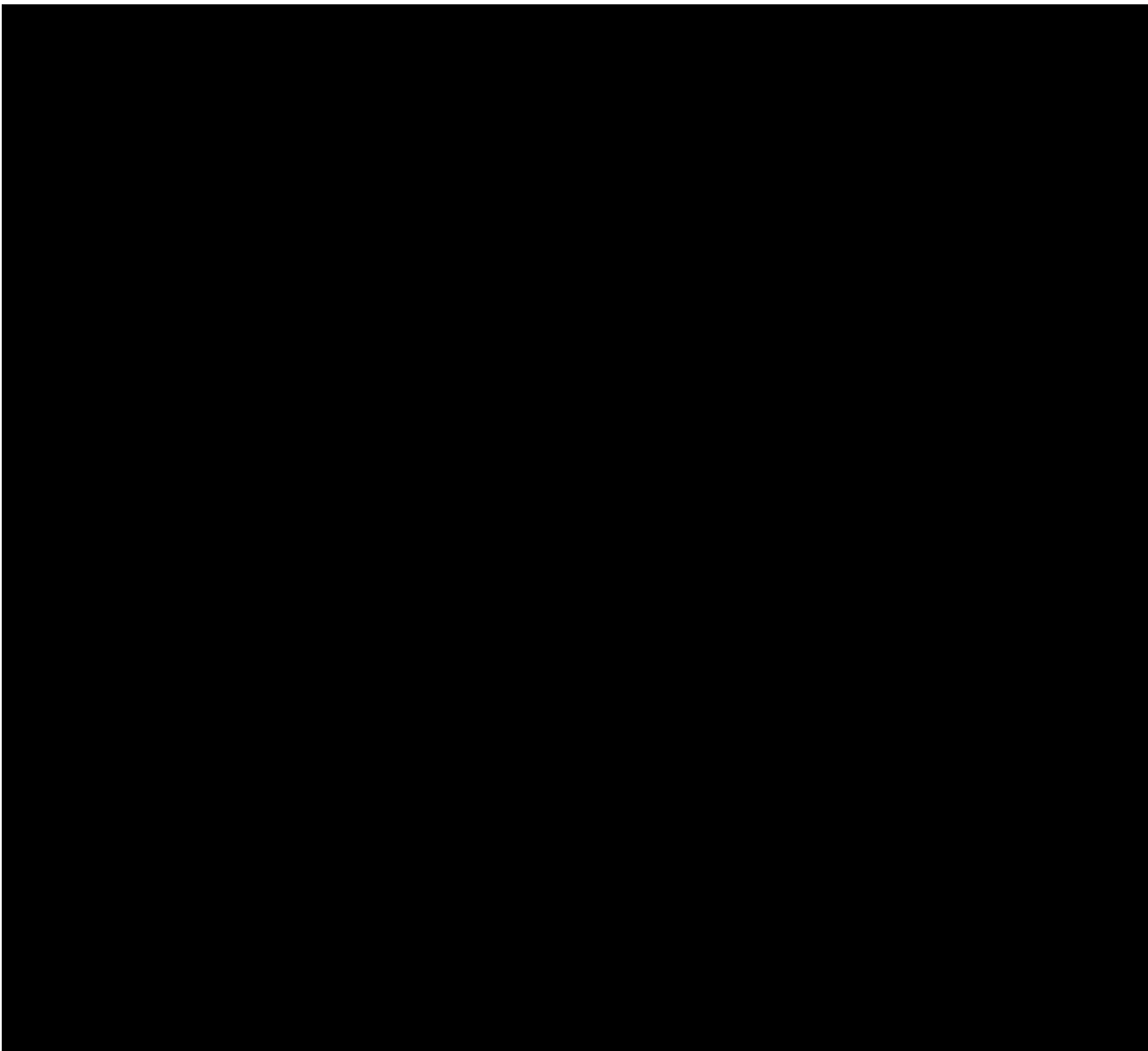


Anlage zum Bescheid

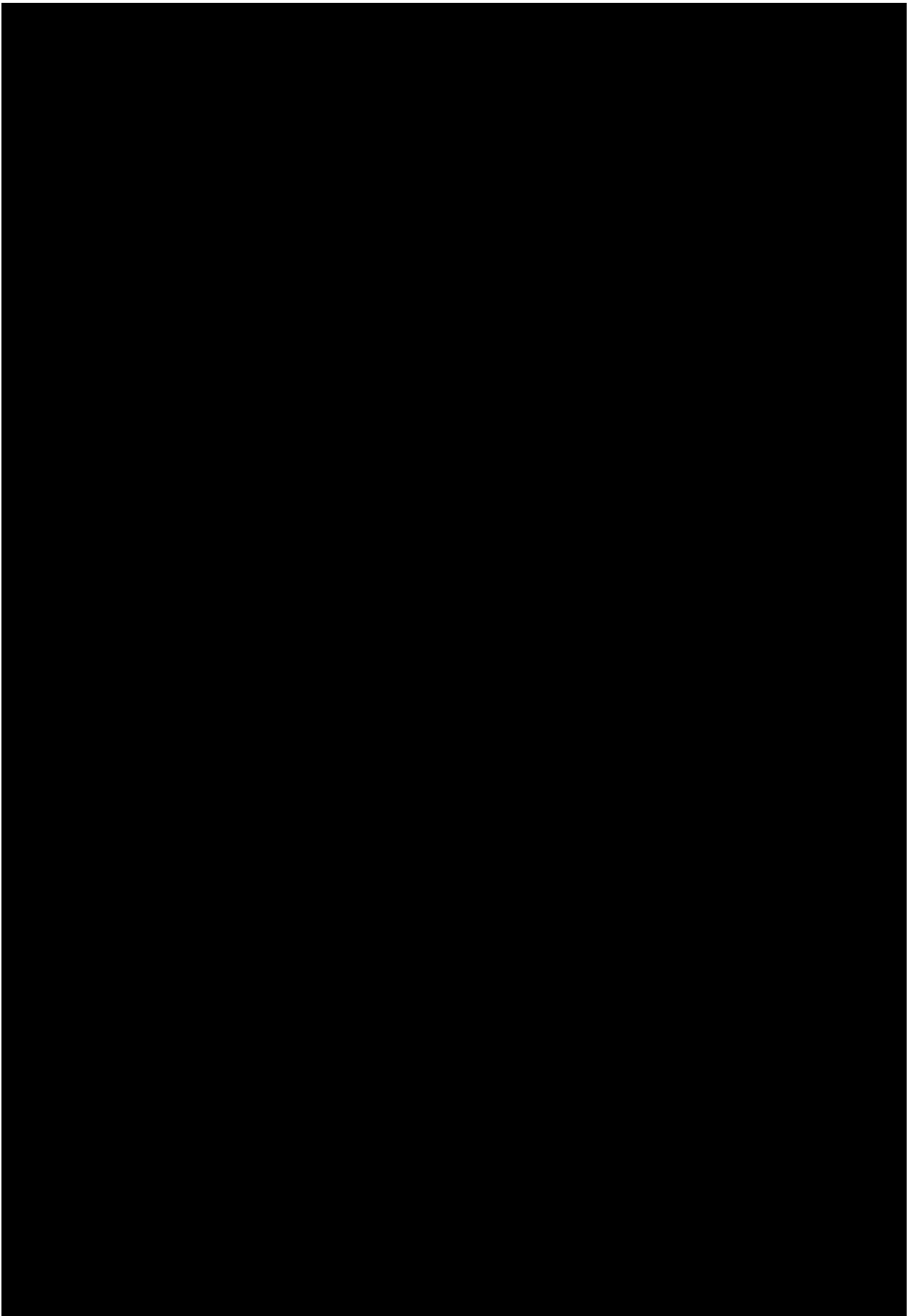


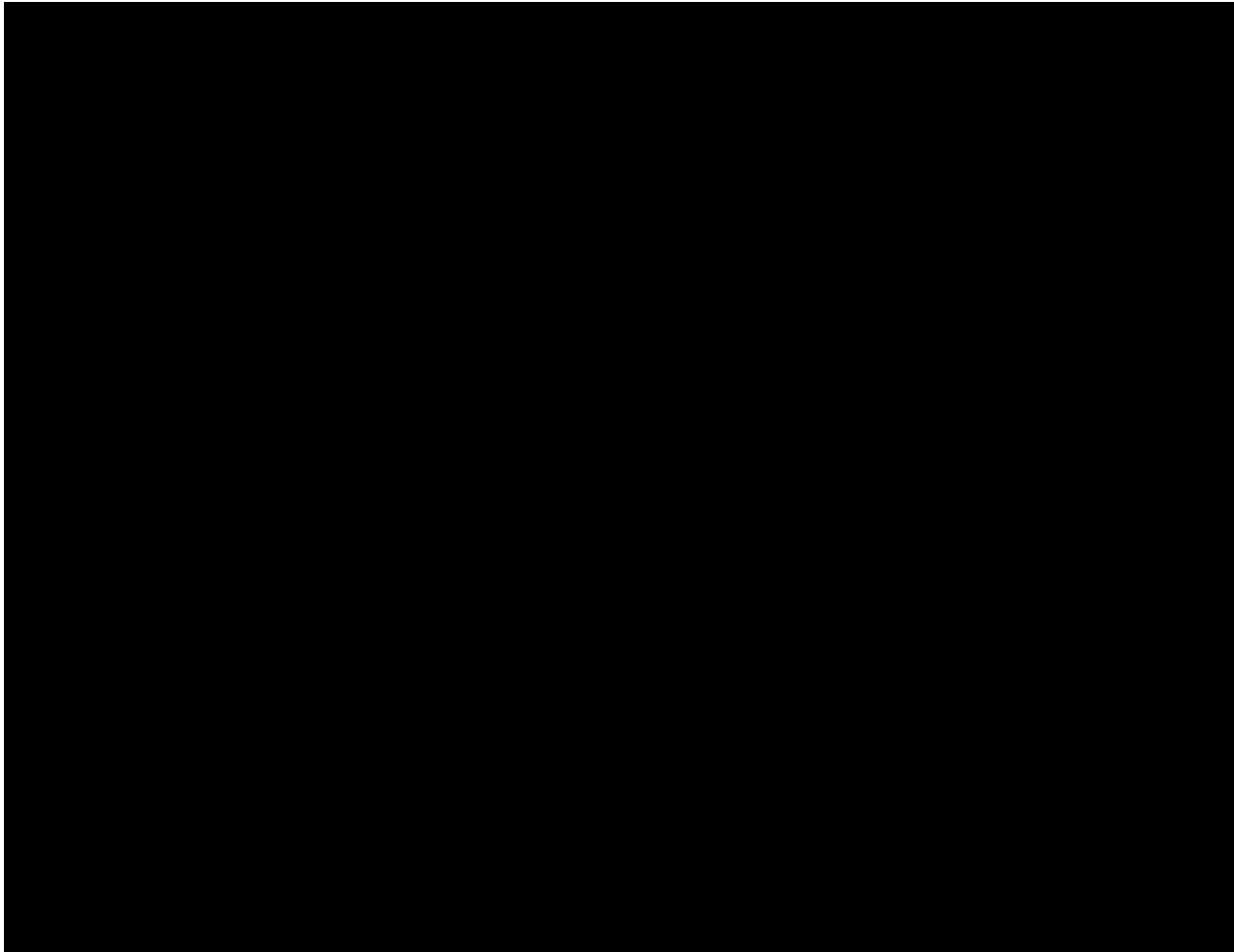
Anlage zum Bescheid



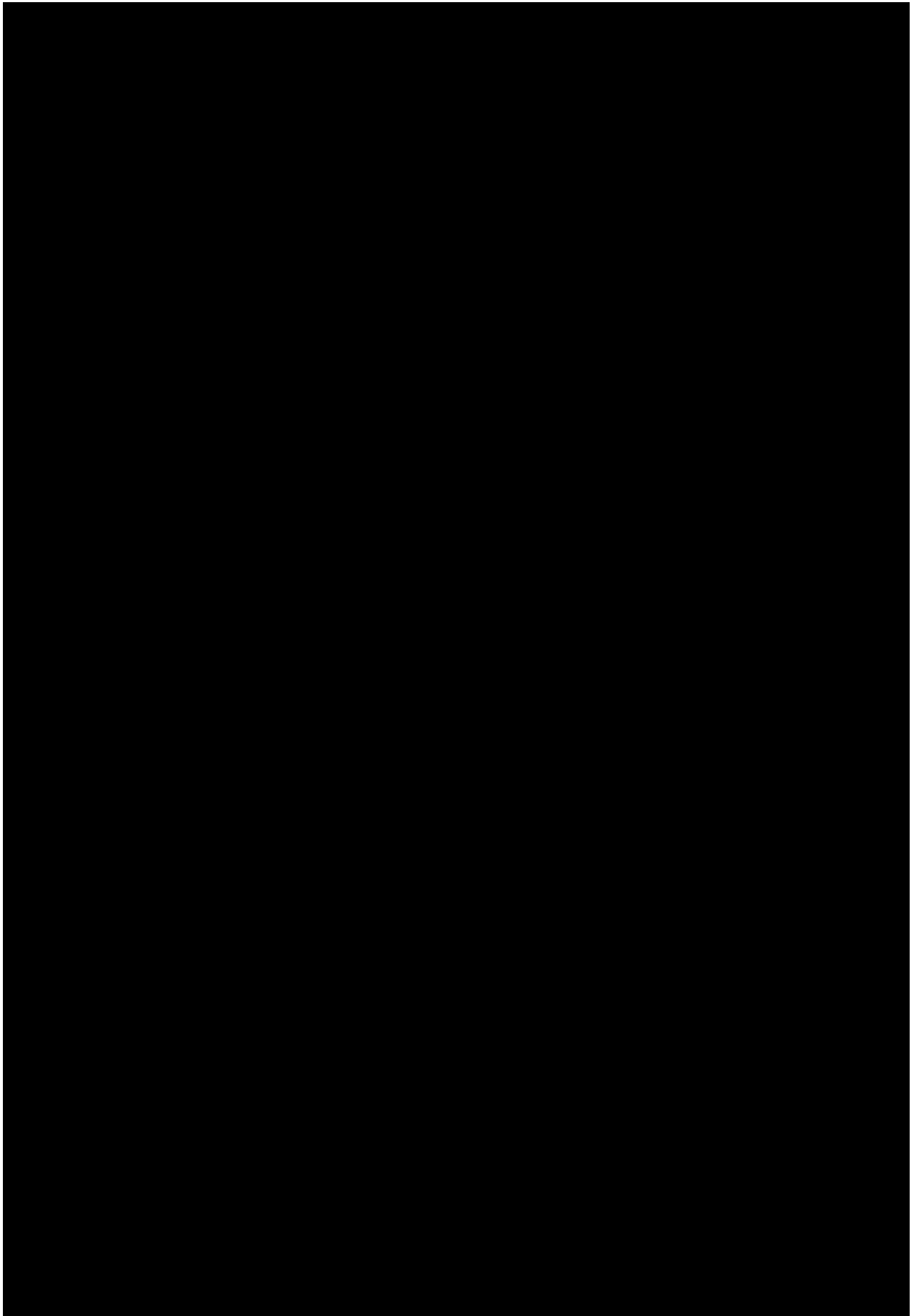


Anlage zum Bescheid

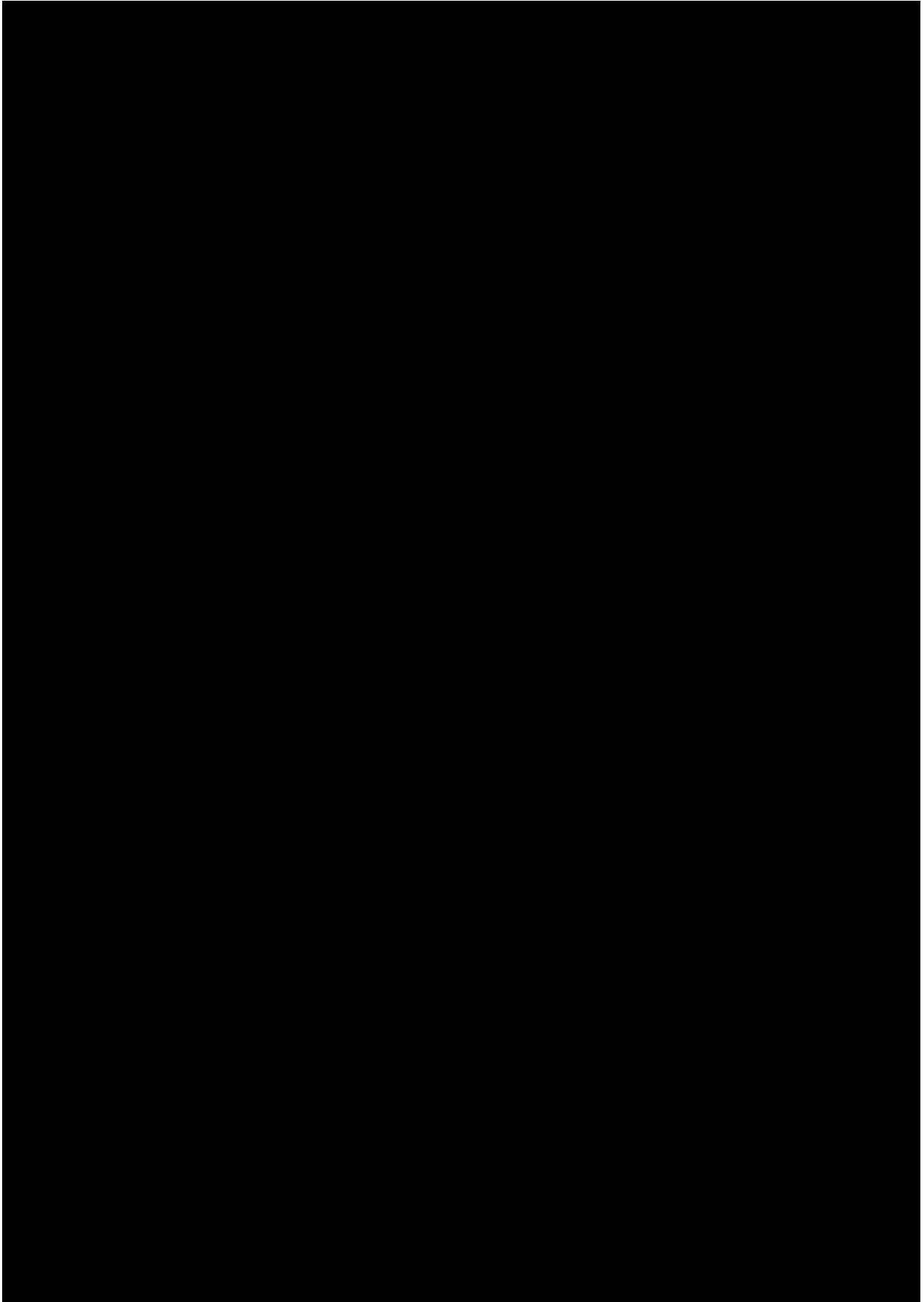


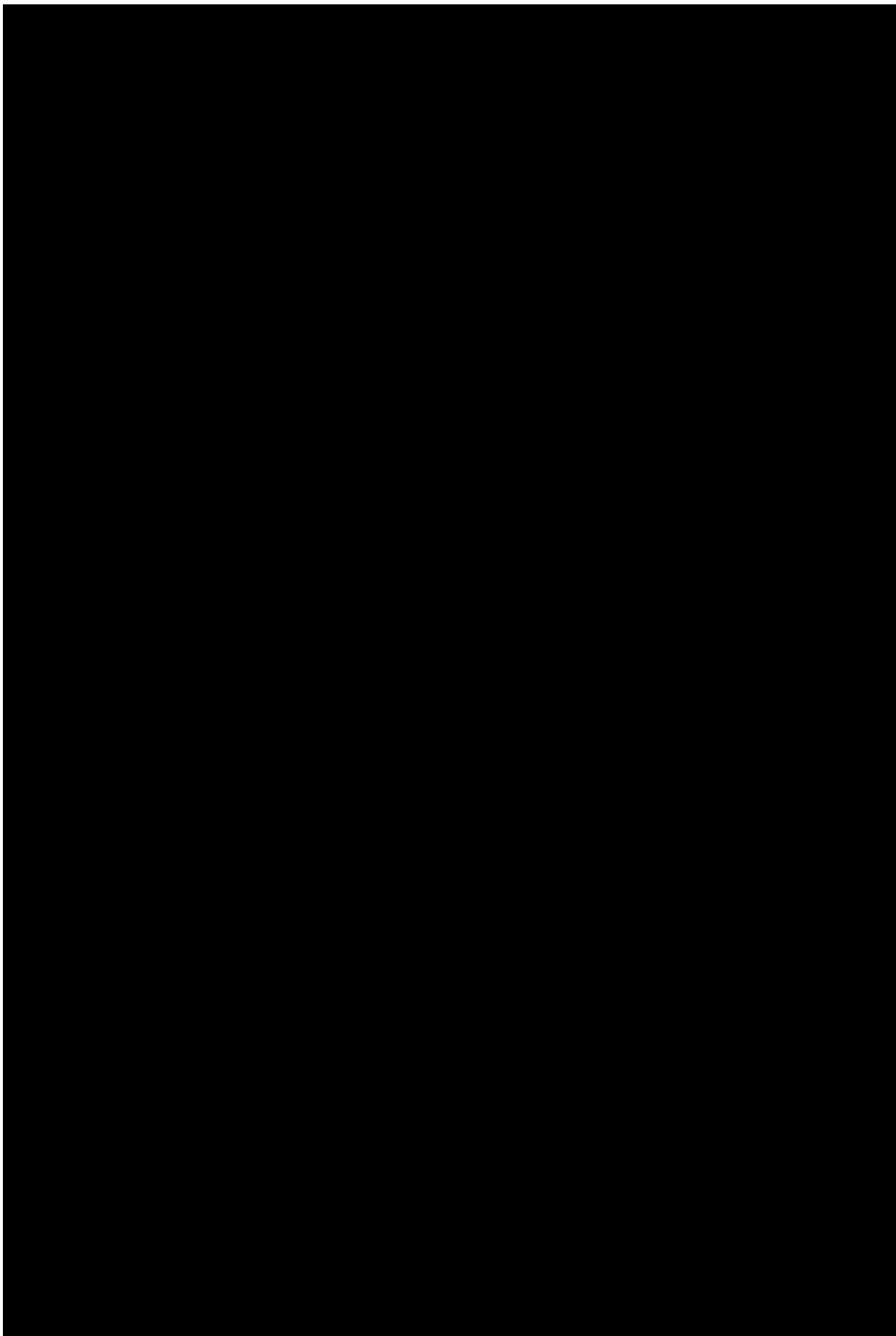


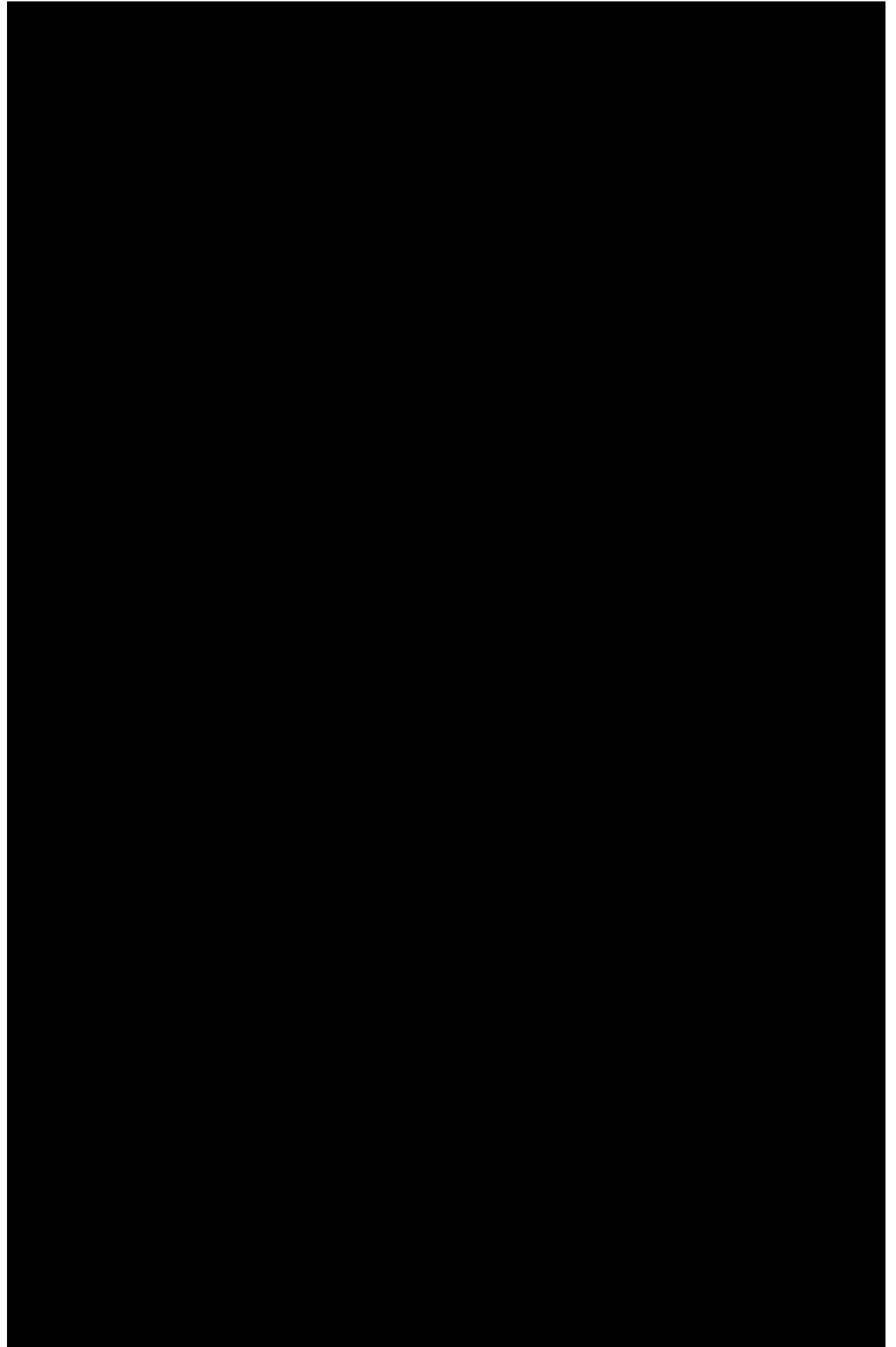
Anlage zum Bescheid

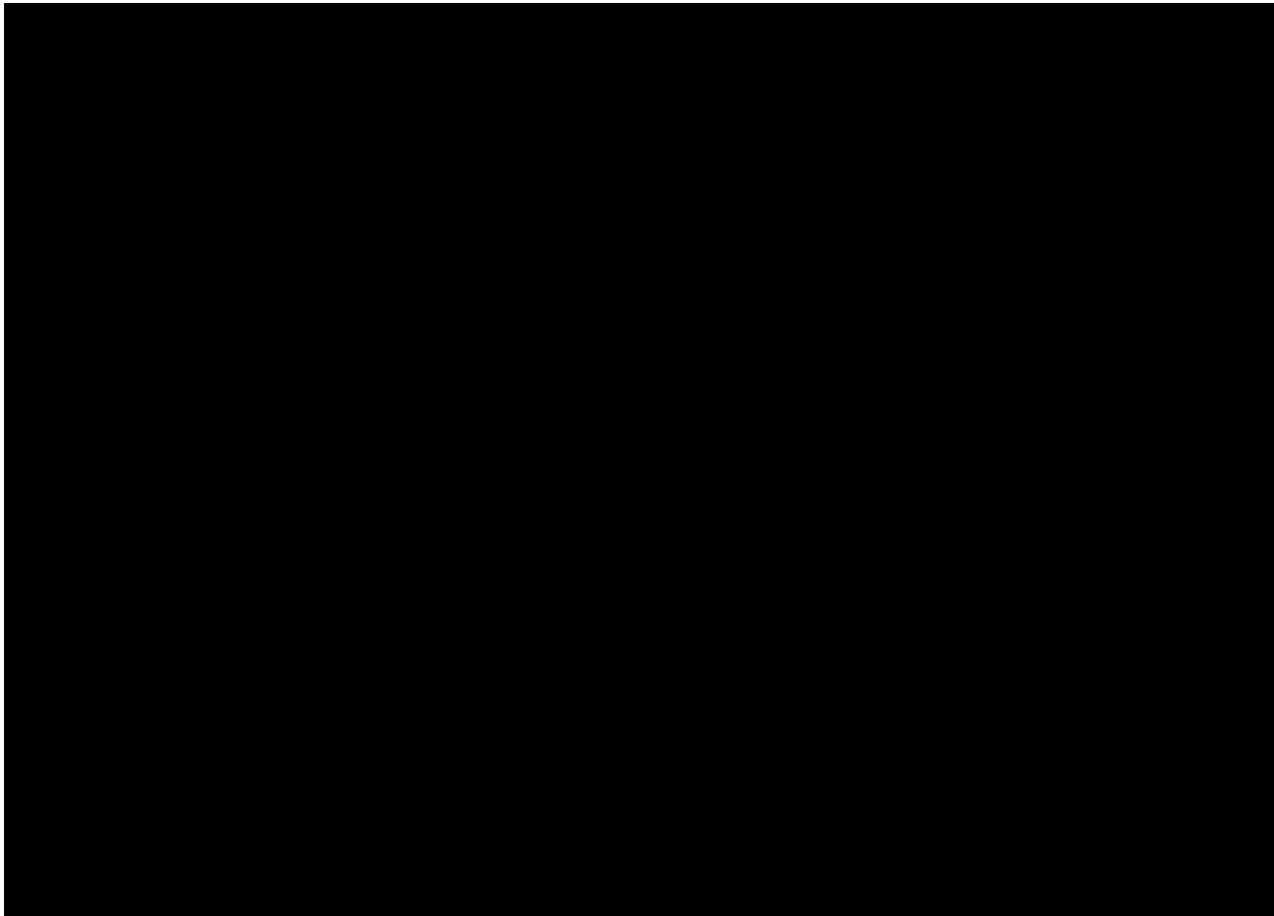


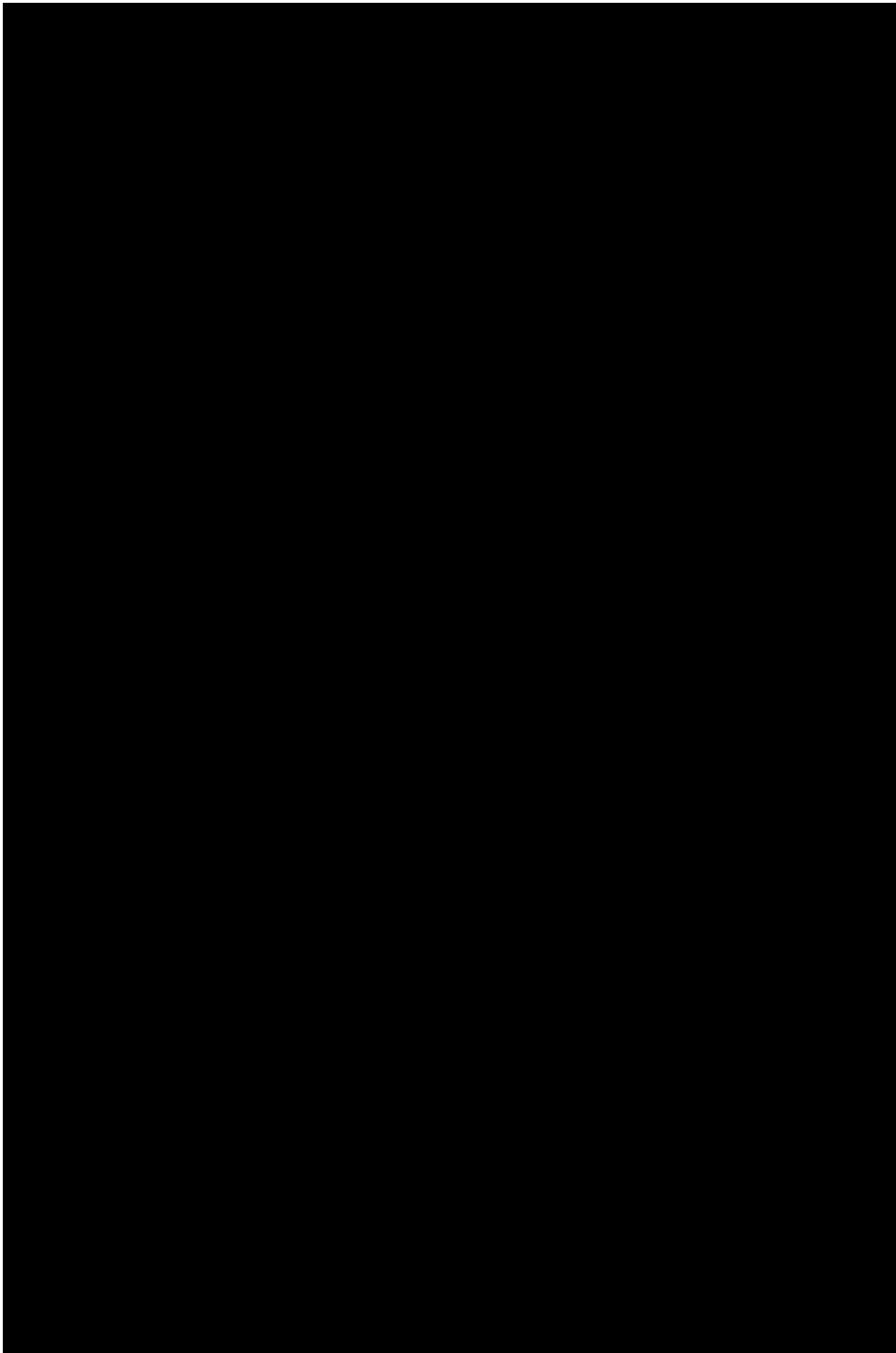
Anlage zum Bescheid

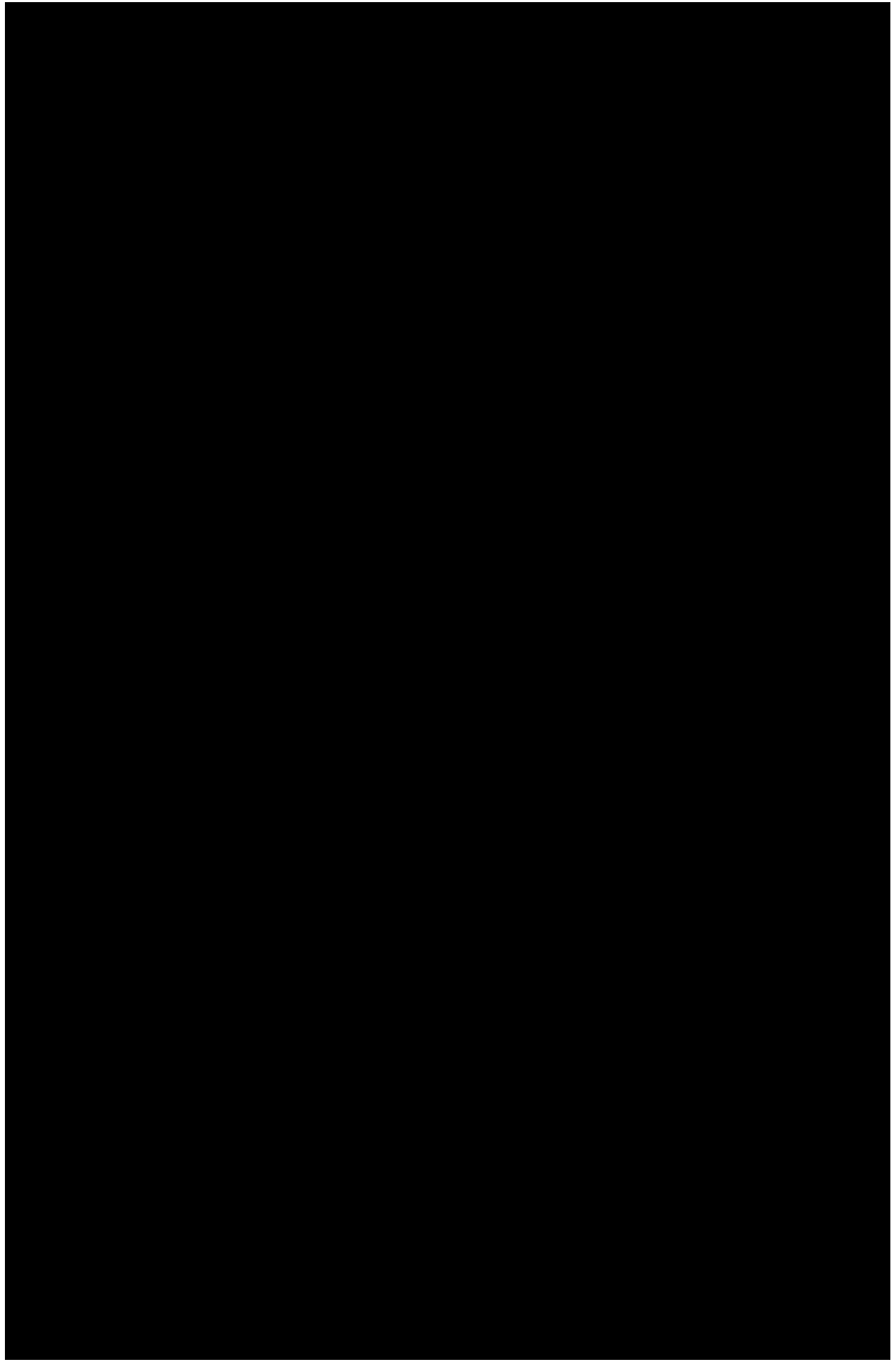


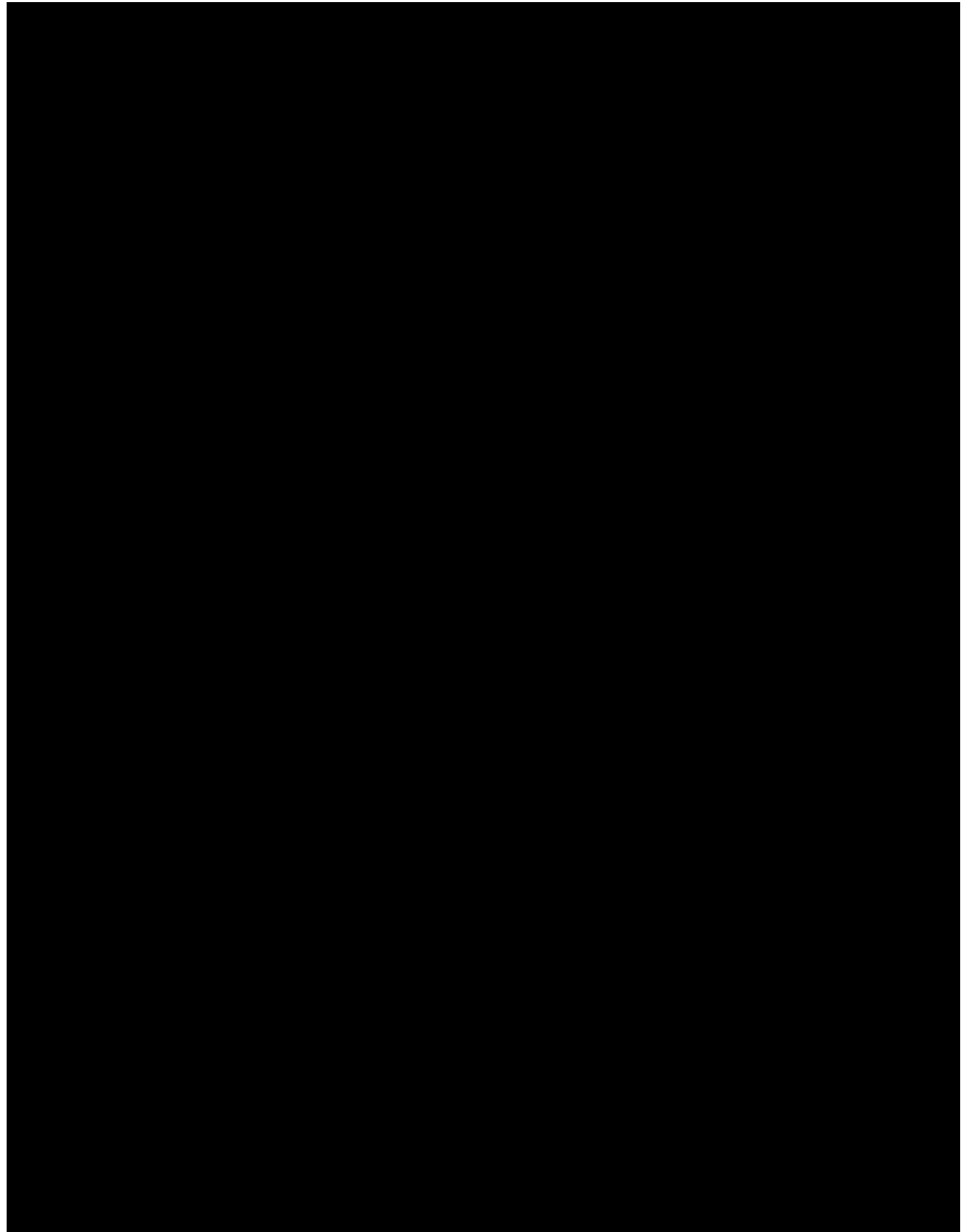




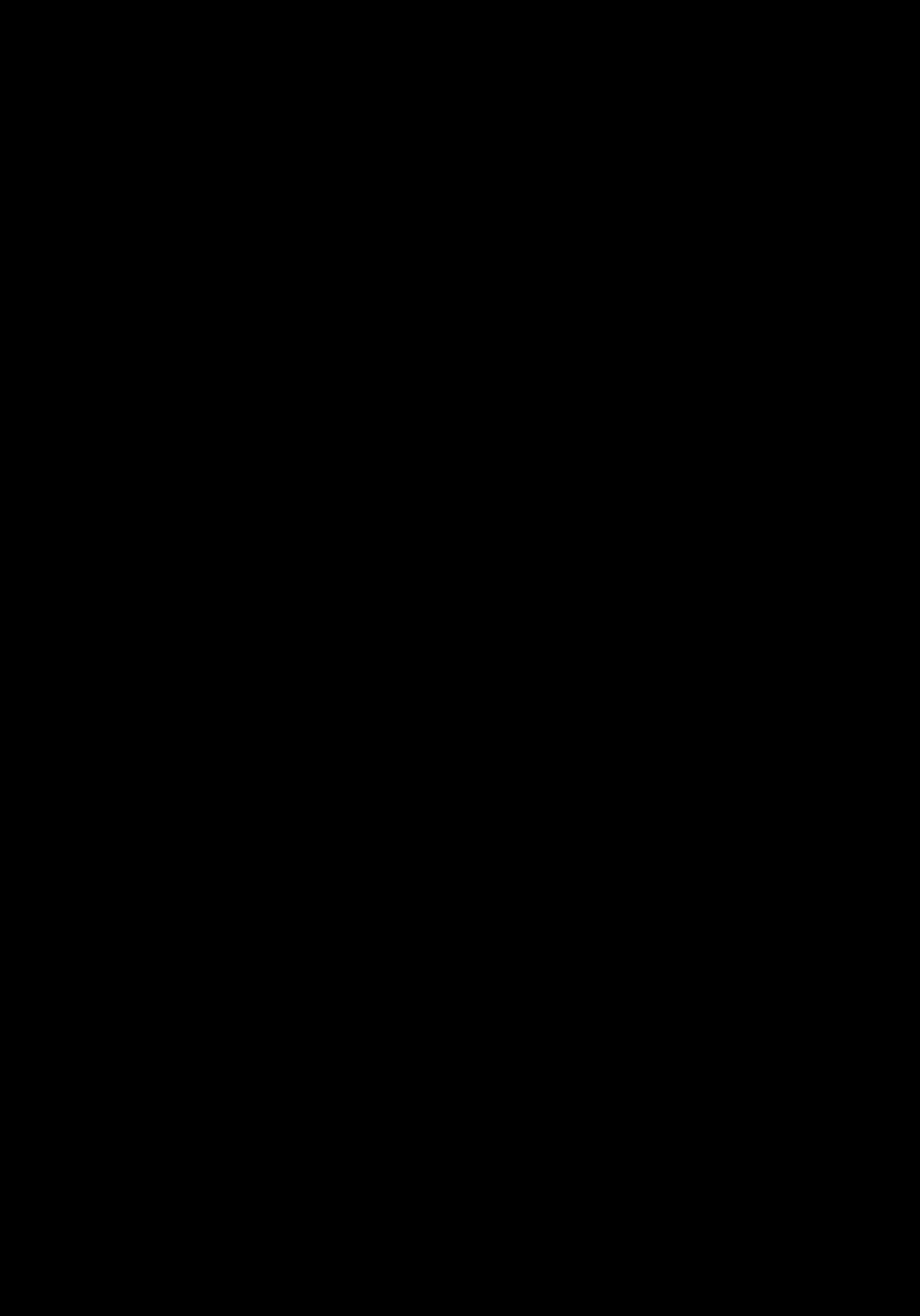


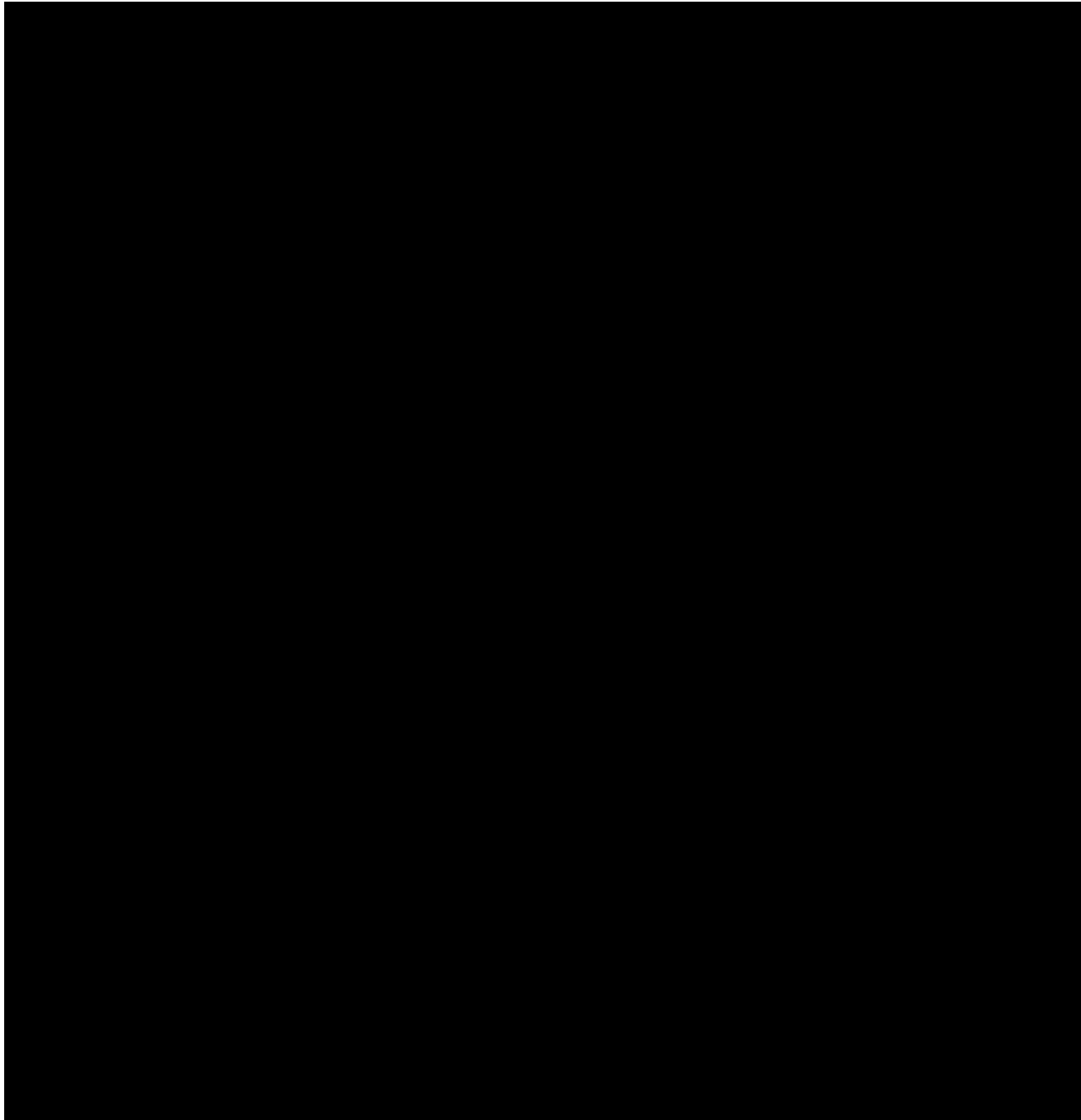






Anlage zum Bescheid





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:	Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	4 Vollgeschoss(e)