



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Genehmigungen
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00121/2021
Hamburg, den 20. Dezember 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
05.07.2021

Bezug

BSW/ABH23/00124/2021
Errichtung einer baufeldübergreifenden gemeinschaftlich genutzten
Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrtsrampe auf dem Baufeld 98

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

104-017
2750 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Neubau eines Mehrfamilienhauses (38 WE) mit gewerblichen Einheiten und TG.
(Baufeld 100b)**

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.



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

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 § 2 des Gaststättengesetzes aus räumlicher Sicht.

Begründung

Allgemeine Versagungsgründe gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 des Gaststättengesetzes seitens der Abteilung für Gewerberecht und Marktwesen liegen nicht vor.

2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-91292091 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 11 SAG

Nr.2 E0102-HSEKANAL-91292093 Regenwasser DN200 Nachtr.Herst § 11 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:
2010_GEN_SAN_010_UG_01 vom 26.08.21 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	HafenCity 14 mit den Festsetzungen: WA,VII, Baukörperausweisung/Baugrenzen, Gehrecht Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	--

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 11	Flurkartenauszug
1 / 16	Baubeschreibung
1 / 17	Baubeschreibung
1 / 18	Betriebsbeschreibung
1 / 19	Betriebsbeschreibung
1 / 20	Betriebsbeschreibung
1 / 21	Nachweise und Berechnungen
1 / 22	Lageplan
1 / 23	Abstandsflächenplan
1 / 24	Grundriss UG
1 / 25	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 26	Grundriss GG
1 / 27	Grundriss / Obergeschoss
1 / 28	Grundriss / 2. Obergeschoss
1 / 29	Grundriss / 3. Obergeschoss
1 / 30	Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 31	Grundriss / 5. Obergeschoss
1 / 32	Grundriss / 6. Obergeschoss
1 / 33	Grundriss / Dachgeschoss
1 / 34	Schnitt A-A

1 / 35	Schnitt B-B
1 / 36	Schnitt C-C TRH-Süd
1 / 37	Schnitt D-D TRH-Nord
1 / 38	Ansicht Nord
1 / 39	Ansicht Ost
1 / 40	Ansicht Süd
1 / 41	Ansicht West
1 / 42	Nachbarbebauung
1 / 43	Detailschnitt Fassade und Dach
1 / 44	Übersichtsplan
1 / 45	Nachweis Spielflächen / - Entlüftung
1 / 46	Schnitt 03, 04
1 / 47	Regeldetails
1 / 49	Lageplan
1 / 50	Grundriss / Kellergeschoss
1 / 51	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 52	Grundriss ZG
1 / 53	Grundriss / 1. Obergeschoss
1 / 54	Grundriss / 2. Obergeschoss
1 / 55	Grundriss / 3. Obergeschoss
1 / 56	Grundriss / 4. Obergeschoss
1 / 57	Grundriss / 5. Obergeschoss
1 / 58	Grundriss / 6. Obergeschoss
1 / 59	Grundriss / Dachgeschoss
1 / 60	Schnitt
1 / 75	UG Tiefgarage Elektro
1 / 76	UG Elektro
1 / 77	Erdgeschoss bis Dachgeschoss Elektro
1 / 78	Anlagenbeschreibung RLT Genehmigungsplanung
1 / 79	Strangschema Treppenhaus Drucklüftung
1 / 80	Strangschema Treppenhaus Spüllüftung
1 / 81	Dachdraufsicht RLT
1 / 82	6. OG RLT
1 / 83	5. OG RLT
1 / 84	4. OG RLT
1 / 85	3. OG RLT
1 / 86	2. OG RLT
1 / 87	1. OG RLT
1 / 88	ZG RLT
1 / 89	EG RLT
1 / 90	UG RLT
1 / 91	Förmliche Höherauskunft BF 100b
1 / 92	Lageplan Sielanschluss HSE
1 / 93	Grundriss Photovoltaik Dach
1 / 94	Detailplan Photovoltaik Dach
1 / 95	Grundriss Fahrradraum
1 / 96	Detailplan Fahrradparker
1 / 97	Umsetzung Schallschutz
1 / 98	Fassadenreinigungskonzept
1 / 99	Antrag Sondernutzung
1 / 100	Flurkartenauszug
1 / 101	Lageplan Sondernutzungen
1 / 102	Grundriss UG Sondernutzungen
1 / 103	Grundriss GG Sondernutzungen
1 / 104	Grundriss 1. OG Sondernutzungen
1 / 105	Grundriss 2. OG Sondernutzungen
1 / 106	Grundriss 3. OG Sondernutzungen
1 / 107	Grundriss 4. OG Sondernutzungen
1 / 108	Grundriss 5. OG Sondernutzungen
1 / 109	Grundriss 6. OG Sondernutzungen
1 / 110	Schnitt AA Sondernutzungen
1 / 111	Schnitt BB Sondernutzungen
1 / 112	Ansicht Nord Sondernutzungen
1 / 113	Ansicht Ost Sondernutzungen
1 / 114	Ansicht Süd Sondernutzungen
1 / 115	Ansicht West Sondernutzungen
1 / 116	Übersicht Sondernutzungsflächen
1 / 122	Grundriss Cafe´ EG
1 / 123	Grundriss Cafe´ GG

1 / 124	Nachweis Schallschutz
1 / 125	Grundriss Gewerbe 2 EG
1 / 126	Grundriss Gewerbe 2 GG
1 / 127	Grundriss Gewerbe 3 EG
1 / 128	Grundriss Gewerbe 3 GG
1 / 129	Schallschutznachweis
1 / 131	Flutschutzkonzept
1 / 132	Brandschutzkonzept
1 / 134	Integration Entlüftungsbauwerke und Treppenhauslüftung
1 / 135	Ausführung Warftgeländer
1 / 136	Lageplan, Schemaschnitte Technische Aufbauten
1 / 137	Detailschnitte, Perspektive Dachaufsicht Technische Aufbauten

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen 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. für die gemäß § 2 Nr. 1. VO zum B-Plan unzulässige Erdgeschosswohnung in der Nord-West-Ecke des Gebäudes
 - 3.2. für die Überschreitung des Anteils der Galeriegeschossgrundfläche zur Erdgeschossgrundfläche von 50% um 15% auf 65% (§ 2 Nr. 9 VO B-Plan HC 14)
 - 3.3. für die Unterschreitung des vorgeschriebenen Mindestabstandes der Galerieebene von 4,5m um bis zu 2,99m auf 1,51m (§ 2 Nr. 9 VO B-Plan HC 14)
 - 3.4. für die Unterschreitung des zulässigen Mindestabstandes von 2,5m zwischen Treppenraumaufgang Dach und Aussenfassade (§ 2 Nr. 10 VO B-Plan HC 14)
 - 3.5. für die Überschreitung der Baugrenzen durch die westlichen Balkone zum Innenhof um bis zu 1,50m (§ 2 Nr. 12 VO B-Plan HC14)
4. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 4.1. für den Einbau einer Galerieebene im Erdgeschoss (§ 2 Nr. 9 VO B-Plan HC 14)
 - 4.2. für die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50m zu öffentlichen Straßenräumen, Wasserflächen und den mit Gehrechten belasteten Flächen (§ 2 Nr. 12 VO B-Plan HC 14)
5. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB kann zur Zeit noch nicht erteilt werden
 - 5.1. für technische und erforderliche Aufbauten oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (§ 2 Nr. 10 VO B-Plan HC 14)

Begründung

Die technischen Aufbauten können im vorliegenden Stand nicht genehmigt werden. Eine Ausnahme kann nicht erteilt werden. Sie entsprechen aus Sicht des Landesplanungsamtes gestalterisch noch nicht einem genehmigungsfähigen Stand. Die Abluft Café und die Druckbelüftung Treppenhaus Nord sind einzuhausen und gestalterisch mit dem Baukörper zu verbinden. Sie sollen in der Dachaufsicht nicht ohne Verkleidung in Erscheinung treten.

Dem geplante Bauwerk zur Zuluft der Treppenhauslüftung (Treppenhaus Nord) kann aufgrund seiner Dimension (2,50 x 1,70 x 1,05 m) in Verbindung mit der Lage direkt vor dem Warftgeländer und der damit verbundenen Sichtbarkeit in der Ansicht vom Petersenkai nicht abschließend zugestimmt werden.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 6.1. für die Aussenwandöffnung Treppenhaus Nord im Brandausstrahlungsbereich bis 120 Grad innerhalb des 5m Radius (§ 28 (6) i.V.m. § 33 HBauO)
 - 6.2. für die Ausführung der Trennwand zwischen den BF 100a und 100b im Bereich der Tiefgarage nicht als Gebäudeabschlusswand , sondern als feuerbeständige Trennwand (§ 28 (2) HBauO).
 - 6.3. für die Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,5m zwischen Aussenluftansaugung des innenliegenden Treppenraumes mit Spüllüftung zu Öffnungen in der Fassade (§ 33 Abs.3 HBauO i.V.m. Pkt. 5.1.2 LüAR)
 - 6.4. für die Anbindung der Co-Working-Einheit im Zwischengeschoss an den Sicherheitstreppenraum light (BPD 01/2021 Nr. 5.1.5)
7. Folgende wasserrechtliche Ausnahme wird nach § 7 Absatz 3 Flutschutzverordnung-HafenCity erteilt
 - 7.1. Auf Höhe von NHN +4,55 m ist eine Öffnung unterhalb des Flutschutzniveaus als Fahrradzugang zum Untergeschoss vorgesehen.

Begründung

Diese Öffnung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Flutschutz nicht gefährdet wird und ein berechtigtes Interesse die Ausnahme erfordert (§10 Abs. 4 FlutSchVO).

Bedingung

- Die Flutschutzanlagen sind nach den Vorgaben der Richtlinie „Berechnungsgrundsätze für Hochwasserschutzwände, Flutschutzanlagen und Uferbauwerke im Bereich der Tideelbe der Freien und Hansestadt Hamburg“ auszubilden.
- Die Öffnungen unterhalb der empfohlenen Schutzhöhe ist mit einem flutsicheren Verschluss zu versehen. Verschlüsse mit Motorantrieb müssen auch bei Ausfall des Antriebs manuell geschlossen werden können.
- Die Flutschutztür ist nach außen zu öffnen
- Der Schließbereich der mobilen Flutschutzanlage muss freigehalten werden und die jederzeitige Zugänglichkeit für den Flutschutzbeauftragten muss gegeben sein (§10 FlutSchVO).

Aufschiebende Bedingung

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 8.1. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) Hamburgisches Wegegesetz für die Be-/ Überbauung der öffentlichen Wegefläche abgeschlossen wurde.
 - 8.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der baufeldübergreifenden Standsicherheit und des Brandschutzes (§ 7 Abs. 1 HBauO)
 - 8.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Zuwegung zu den Fahrradplätzen über die Tiefgarage (§ 48 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
 - 8.4. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Kinderspielflächen (§ 10 Abs. 1 HBauO) vorliegen.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

9. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 9.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 9.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 9.3. Technische Dachaufbauten
Die technischen Aufbauten können im vorliegenden Stand nicht genehmigt werden. Die Abluft Café und die Druckbelüftung Treppenhaus Nord sind einzuhausen und gestalterisch mit dem Baukörper zu verbinden. Sie sollen in der Dachaufsicht nicht ohne Verkleidung in Erscheinung treten. Außerdem ist die Treppenhauslüftung in den Freianlagen noch weiter abzustimmen (Siehe auch Grüneintragung in den Plänen 134 und 136)
Hierfür sind weitere Bauvorlagen einzureichen.

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

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