



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/ABH23/00213/2016
Hamburg, den 29. März 2017

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	Antrag vom 13.09.2016
Eingang	18.11.2016
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	104-018
Flurstück	2504 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Errichtung von 3 Wohngebäuden (50 WE), Sportcenter im EG - BF 95 Häuser 1 bis 3

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.



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan HafenCity 14
mit den Festsetzungen: WA - GRZ 0,6 - teilweise VII (A)/GH 34,5
(C)/GH 28,5 (C, D)
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 19	Flurkartenauszug / Karte
1 / 22	Lageplan
1 / 23	Ergänzungen Leitungsbestandsplan Baakenhafen
1 / 26	Grundriss UG
1 / 27	Grundriss EG
1 / 28	Grundriss ZG
1 / 29	Grundriss 1. OG
1 / 30	Grundriss 2. OG
1 / 31	Grundriss 3. OG
1 / 32	Grundriss 4. OG
1 / 33	Grundriss 5. OG
1 / 34	Grundriss 6. OG
1 / 35	Grundriss Dachaufsicht
1 / 36	Schnitt AA
1 / 37	Schnitt BB
1 / 38	Schnitt CC
1 / 39	Schnitt DD
1 / 43	Ansicht Nord - farbig
1 / 44	Ansicht Süd - farbig
1 / 45	Ansicht Ost und West - farbig
1 / 52	Nachweis Spiel und Bewegungsflächen - Bauantrag TG
1 / 59	Baubeschreibung
1 / 61	Technischer Bericht
1 / 62	Betriebsbeschreibung
1 / 63	Abfallkonzept
1 / 65	Schallschutznachweis - Pläne
1 / 66	Brandschutzkonzept
1 / 67	Lageplan - Brandschutzkonzept
1 / 68	Grundriss UG - Brandschutzkonzept
1 / 69	Grundriss EG - Brandschutzkonzept
1 / 70	Grundriss Galeriegeschoss - Brandschutzkonzept
1 / 71	Grundriss 1. OG - Brandschutzkonzept
1 / 72	Grundriss 2. OG - Brandschutzkonzept
1 / 73	Grundriss 3. OG - Brandschutzkonzept
1 / 74	Grundriss 4. OG - Brandschutzkonzept
1 / 75	Grundriss 5. OG - Brandschutzkonzept
1 / 76	Grundriss 6. OG - Brandschutzkonzept
1 / 77	Kontaminationsuntersuchung / Baugrundbeurteilung
1 / 78	Entsorgungskonzept Nachtrag
1 / 79	Schalltechnische Untersuchung
1 / 80	Erläuterung zum zweiten Rettungsweg über Fassadenstich
1 / 81	Brandschutztechnische Stellungnahme 17BS-0195S
1 / 89	Textliche Ergänzung zur Betriebsbeschreibung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 1.1. für den Verzicht auf Dachbegrünung mit 50 cm starken Substrataufbau (§ 2 Nr. 25 des Gesetzes zum Bebauungsplan HC 14).
 - 1.2. für die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,54 m im Innenhof (§ 2 Nr. 12 des Gesetzes zum Bebauungsplan HC 14).
 - 1.3. für die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone Haus 3 um bis zu 1,75 m am Warftplatz (§ 2 Nr. 12 des Gesetzes zum Bebauungsplan HC 14).
 - 1.4. für die Galerieebene teilweise (Achse C-E) ohne Abstand von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsfläche gerichtete Außenfassade im Haus 3 (§ 2 Nr. 9 des Gesetzes zum Bebauungsplan HC 14).
2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 2.1. für die Errichtung von Dachaufbauten auf Haus 1-3 sowie Errichtung von zwei Aufzugsüberfahrten auf Haus 1 und 2 an der nördlichen Gebäudeaußenseite (§ 2 Nr. 10 des Gesetzes zum Bebauungsplan HC 14).
3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für die Überbauung der Abstandsflächen vor der südlichen Außenwand des Hauses 1 durch Haus 8 um 0,77 m (§ 6 Abs. 1 HBauO).
 - 3.2. für die barrierefreien Wohnungen nicht in einem Geschoss, sondern verteilt auf alle Geschosse (§ 52 Abs. 1 HBauO).
 - 3.3. für den Verzicht auf Zugänglichkeit der betroffenen Wohnungen mit dem Rollstuhl nach § 52 HBauO (§ 52 Abs. 4 HBauO).
 - 3.4. für die mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle als zweiter Rettungsweg, die außerhalb der betreffenden Nutzungseinheit in einem Vorraum im Haus 1 und 2 liegt (§ 31 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Auf die Anhörung vor Antragsablehnung vom 08.02.2017 hat der Antragsteller eine brandschutztechnische Stellungnahme 17BS-0195S der HHP Nord/Ost vom 23.02.2017 nachgereicht. Unter Würdigung der Stellungnahme werden unter der nachfolgenden Bedingung brandschutztechnische Bedenken in diesem Einzelfall zurückgestellt. Der Vorraum wird in der Bauart Brandwand hergestellt, die Türöffnungen erhalten T30/RS und an dem Vorraum sind 2 WE angebunden. Für jeweils eine rückwärtige WE je Geschoss wird als zweiter Rettungsweg die mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle des Vorraums anerkannt. Die brandschutztechnische Stellungnahme wird Bestandteil der Genehmigung.

Bedingung

Am Hauseingang ist gut sichtbar ein Schild nach DIN 4066 anzubringen, auf dem schematisch der Lageplan und die besondere Grundrissituation der rückwärtigen WE mit der Anleiterstelle über den Vorraum dargestellt ist. Der Vorraum ist mit einem Rauchwarnmelder auszustatten (§ 45 Abs. 6 HBauO).

- 3.5. für die Errichtung von 2 Nutzungseinheiten des Sportcenter über 200m² Nutzfläche (271m² und 455m²) ohne notwendige Flure (§ 34 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer - wie nachfolgend beschriebenen - Gefahrenwarnanlage auszustatten.

Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten. Die Alarmierungsanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen und alle Personen in der Nutzungseinheit wirksam alarmieren. Die Anlage ist entsprechend der Vornorm DIN V VDE V 0826-1 "Überwachungsanlagen - Teil 1: Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung" (Stand Juni 2005) auszulegen. Die Funktion der Alarmierungseinrichtung muss unabhängig von der normalen Stromversorgung gewährleistet sein. Die Anlage ist von einem anerkannten Sachverständigen vor Inbetriebnahme abzunehmen und wiederkehrend alle 3 Jahre zu prüfen.

- 3.6. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge im EG und ZG des Sportcenter mit einer ostwestlichen Ausdehnung vom 57 m (§ 28 Abs. 2 HBauO).

Bedingung

Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer - wie nachfolgend beschriebenen - Gefahrenwarnanlage auszustatten.

Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten. Die Alarmierungsanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen und alle Personen in der Nutzungseinheit wirksam alarmieren. Die Anlage ist entsprechend der Vornorm DIN V VDE V 0826-1 "Überwachungsanlagen - Teil 1: Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung" (Stand Juni 2005) auszulegen. Die Funktion der Alarmierungseinrichtung muss unabhängig von der normalen Stromversorgung gewährleistet sein. Die Anlage ist von einem anerkannten Sachverständigen vor Inbetriebnahme abzunehmen und wiederkehrend alle 3 Jahre zu prüfen.

- 3.7. für die Errichtung von F90-Wänden als Gebäudeabschlusswände, anstelle von Brandwänden, zwischen den Häusern 1, 2 und 3 aufgehend vom 1. bis 6. OG (§ 28 Abs. 2 HBauO).
- 3.8. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge im UG in dem nicht zur Tiefgarage gehörenden Bereich der Häuser 1 bis 3 bis zu 75,60m (§ 28 Abs. 2 HBauO).

- 3.9. für die Zulassung von Fensteröffnungen im 5 m Eckbereich der Brandwand zwischen Haus 3 und 4 (§ 28 Abs. 6 HBauO).
- 3.10. für die Rauchableitung aus dem Kellergeschoss nicht über Öffnungen ins Freie sondern über die Lüftungsanlage der Tiefgarage (§ 35 Abs. 3 HBauO).

Bedingungen

- Die Öffnungen zur Rauchableitung sind eindeutig kenntlich zu machen. Gegebenenfalls muss an der Zugangsstelle zum KG für die Feuerwehr erkennbar sein, wo die Öffnungen zur Rauchableitung liegen. Dieses kann z.B. über einen Feuerwehrplan erfolgen.
 - Die Bedienung der Rauchableitungsöffnungen muss für die Feuerwehr eindeutig erkennbar sein.
- 3.11. für die Deckenöffnung in der Nutzungseinheit "Sportcenter" mit mehr als 400 m² Nutzfläche (§ 29 Abs. 4 HBauO).

Begründung

Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer - wie nachfolgend beschriebenen - Gefahrenwarnanlage auszustatten werden.
Die Nutzungseinheiten des Sportcenters sind mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten. Die Alarmierungsanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen und alle Personen in der Nutzungseinheit wirksam alarmieren. Die Anlage ist entsprechend der Vornorm DIN V VDE V 0826-1 "Überwachungsanlagen - Teil 1: Gefahrenwarnanlagen (GWA) für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung" (Stand Juni 2005) auszulegen. Die Funktion der Alarmierungseinrichtung muss unabhängig von der normalen Stromversorgung gewährleistet sein. Die Anlage ist von einem anerkannten Sachverständigen vor Inbetriebnahme abzunehmen und wiederkehrend alle 3 Jahre zu prüfen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. **Standicherheit**
 - 4.2. **Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung**
 - 4.3. **Prüfung der abwasserrechtlichen Belange**
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen in 6-facher Ausfertigung gemäß § 18 Abs. 2 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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid
###

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: 8 Vollgeschosse

Transparenz in HH