Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###
###
###
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00597/2018
Hamburg, den 16. August 2018

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	25.01.2018
Belegenheiten	###
Baublock	207-005
Flurstücke	143, 144 in der Gemarkung: Sternschanze

Neubau Wohn- und Geschäftshaus (Boarding-House mit 17 Apartments) mit Gastronomiebetrieb im EG (ca.30 Sitzpl.)

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.

Transparenz in HH

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	St. Pauli 31 (festgestellt am 23.01.1985) mit den Festsetzungen: WAg, V (zwingend) , Baugrenze hinten, Baulinie vorne , Bautiefe 15m, Fläche mit besonderer Festsetzung: hinter Baugrenze: zwingend 1-geschossig Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Bebauungsplan	Sternschanze 6 (Textplan) (festgestellt am 12.06.2013) mit den Festsetzungen: Regulierung der Gastronomie (nur noch ausnahmsweise zulässig) Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

7 / 1	Flurkartenauszug / Karte
7 / 2	Flurkartenauszug mit Grundstücksmarkierung und Abbruch
7 / 3	Lageplan
7 / 4	Abstandsflächenplan
7 / 13	Dachaufsicht
7 / 15	Schnitt B-B
7 / 16	Ansicht Nordwest Hofseite
7 / 17	Ansicht Südost Straßenseite
7 / 18	Nachweis / Vollgeschoss Dachgeschoss
7 / 19	Verschattungsstudie
7 / 22	Berechnung / BRI
7 / 23	Nachweis / Vollgeschosse
7 / 26	Nachweis / Fahrradplätze
7 / 28	Baubeschreibung
7 / 29	Betriebsbeschreibung
7 / 30	Nutzungskonzept
7 / 31	Antrag / Befreiung - Vollgeschosse
7 / 34	Antrag / Abweichung - § 52 HBauO Abs. 1
7 / 35	Antrag / Abweichung - § 10 Abs. 2 HBauO
7 / 37	Antrag / Abweichung - § 6 HBauO
7 / 38	Antrag / Befreiung - Baulinie
7 / 39	Antrag / Abweichung - § 52 Abs. 4 HBauO
7 / 40	Erläuterungsbericht Lüftungstechnik
7 / 41	Lageplan Lüftung
7 / 42	Grundriss / Kellergeschoss Lüftung
7 / 43	Grundriss / Erdgeschoss Lüftung
7 / 44	Grundriss / 1.Obergeschoss Lüftung
7 / 45	Grundriss / 2.Obergeschoss Lüftung
7 / 46	Grundriss / 3.Obergeschoss Lüftung
7 / 47	Grundriss / 4.Obergeschoss Lüftung
7 / 48	Grundriss / 5.Obergeschoss Lüftung
7 / 49	Grundriss / Dachgeschoss Lüftung
7 / 50	Dachdraufsicht Lüftung
7 / 51	Schnitt C-C Lüftung
7 / 52	Brandschutzkonzept
7 / 53	Grundriss / Kellergeschoss Brandschutz
7 / 54	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz

Transparenz in HH

7 / 55	Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz
7 / 56	Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz
7 / 57	Grundriss / 3.Obergeschoss Brandschutz
7 / 58	Grundriss / 4.Obergeschoss Brandschutz
7 / 59	Grundriss / 5.Obergeschoss Brandschutz
7 / 60	Grundriss / Dachgeschoss Brandschutz
7 / 61	Grundriss / Erdgeschoss
7 / 62	Grundriss / Kellergeschoss
7 / 63	Nachweis / Kfz-Stellplätze
7 / 64	Antrag / Ausnahme - Textplan Sternschanze 6 (§ 2 (6)
7 / 65	Schnitt A-A
7 / 66	Wohnflächenberechnung
7 / 67	Ermittlung des Müllgefäßbedarfs
7 / 68	Grundriss / 1.Obergeschoss
7 / 69	Grundriss / 2.Obergeschoss
7 / 70	Grundriss / 3.Obergeschoss
7 / 71	Grundriss / 4.Obergeschoss
7 / 72	Grundriss / 5.Obergeschoss
7 / 73	Grundriss / Dachgeschoss
7 / 74	Schallschutznachweis nach DIN 4109
7 / 75	Antrag / Abweichung - § 28 (5) HBauO
7 / 76	Antrag / Abweichung - § 28 (5) HBauO

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 das Überschreiten der Zahl der zulässigen 5 Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse

   Begründung

   Der Befreiung wird erteilt, um die Höhen der angrenzenden Bebauung städtebaulich aufnehmen zu können. Die straßenseitige Dachneigung im Dachgeschoss beträgt 60°, die Geschosshöhe liegt bei 2,75m.

   1.2. für das Überschreiten der Baulinie um 0,555m mit den Balkonen und dem Erker um 1,49m ab dem 2.OG

   Begründung

   Da es sich um untergeordnete Bauteile handelt, die auch zur Gliederung der Straßenansicht dienen, wird die Überschreitung befürwortet. Gemäß § 2 (6) des B-Plan St.Pauli 31 kann eine Überschreitung der Baulinie mit Erkern und Balkonen bis 1,50m zugelassen werden.

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

   2.1. für eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss in einem Bereich, für den der Bebauungsplan (Textplan) Sternschanze 6 gilt (§ 2 (6)

   Begründung

   Geplant ist die Neuerrichtung einer Gastronomie im Erdgeschoss nach einem, durch einen Brand geschädigten Gebäude.

Transparenz in HH

Bedingung

Die Gastronomie darf nicht als Kneipe, Bar, Club oder ähnliches betrieben werden, sondern wie zuvor als ein Restaurant in der gleichen Größe (gleiche Anzahl von Sitzplätzen, gleiche Fläche Gastraum).

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

3.1. für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche von 2,50m um ca.1,10m zum hinteren Grundstück Lippmannstr.1 (Flurstück 145) gem. § 6 Abs.5 HBauO

3.2. für das Unterschreiten der Abstandsflächentiefe zum Flurstück 145 (Lippmannstr.1) um bis zu 7,20m ab der hintern Grundstücksgrenze des Flurstück 144 auf Grund der Höhe von 20,76m des 6-geschossigen Neubaus (§ 6 Abs. 5 HBauO) und für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände mit den Außenwänden des Bestandsgebäude Lippmannstr.1 (§ 6 Abs. 3 HBauO)

Bedingung

Der Nachbar/Grundeigentümer Lippmannstraße 1 muß den Unterschreitungen und der Überdeckung zustimmen → Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO (siehe unter Ziff.4.1).
Die Baulast zu dem abgelaufenen Baugenehmigungsbescheid vom 12.01.2006 - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Gz.:M/BA3/2471/2004 ist zu löschen, da das Vorhaben nicht umgesetzt wurde.

3.3. für die Überschreitung der Abstandsfläche der Straßenmitte um ca. 0,40m mit der Gaube auf einer Breite von 4,47m (§ 6 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Es handelt sich um ein untergeordnetes Bauteil, welches der Gliederung der Straßenansicht dient.

3.4. für den Verzicht, die Boardinghaus-Apartments in einem Geschoss barrierefrei herzustellen gem. § 52 (1,2) HBauO

Begründung

Je Geschoss sind drei Boardinghaus-Apartments geplant. Im 2., 3. + 4.OG ist je ein Apartment, also insgesamt drei Apartments barriere frei gem. § 52 (1,2) HBauO, bzw der DIN 18040-2 geplant.

3.5. von den Anforderungen an die Abmessungen wie Türbreiten und Bewegungs-flächen der drei barriere freien Apartements nach § 52 Abs.4 HBauO zu Gunsten der Anforderungen der DIN 18040-2

3.6. für die Öffnungen in einer Brandwand mit einer Tür vom Treppenhaus im EG ins Freie zu der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Lippmannstraße 1) in einem Abstand von bis zu 1,15m < 2,50m gem. § 28 (1,8) HBauO

Bedingung

Transparenz in HH

Die Türöffnung ist über eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO (Sicherung der künftigen Gebäudeabstände – Ziff.4.2) (§ 28 Abs. 2 HBauO) zu sichern.

3.7. für den Verzicht die Brandwände 0,30m über die Bedachung gem. § 28 (5) HBauO zu führen

3.8. für den Verzicht auf 170m² Kinderspielfläche für die 17 Boardinghaus-Apartments ab dem 1.OG auf der vollständig überbauten Grundstücksfläche (§ 10 HBauO)

Begründung

Gem. BPD 1/2012 Ziff.5 gilt: Ist die tatsächliche Herstellung eines Spielplatzes aus der besonderen Grundstückssituation heraus nicht möglich, kann im Einzelfall eine Abweichung von den Anforderungen des § 10 HBauO nach § 69 Abs. 1 Nr. 2 HBauO zugelassen werden.
Das Grundstück kann gem. B-Plan St.Pauli 31 vollständig bebaut werden.

Aufschiebende Bedingung

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

4.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 2 HBauO) vorliegt (siehe unter Ziff.3.1 und 3.2).

4.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der künftigen Gebäudeabstände → Türöffnung in einer Brandwand (§ 28 Abs. 2 HBauO) vorliegt (siehe unter Ziff. 3.6).

4.3. <u>Sondernutzungsvertrag für Überbauung</u>
Einer Sondernutzung für die massiven Überbauungen (Erker über mehrere Etagen) sowie Überbauungen mit Balkonen im Bereich Lerchenstraße 103/105 kann aus wegerechtlicher Sicht zugestimmt werden.
Die lichte Höhe der Überbauung über GOK beträgt ca. 6,20m.
Für die Gestattung der Sondernutzung ist mit der hierfür zuständigen Stelle, gemäß § 19 Absatz 5 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung des öffentlichen Weges durch die Überbauung mit massiven Bauteilen (und Balkonen), im Bereich Lerchenstraße 103/105 zwischen dem 2. und 6. Obergeschoss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Sondernutzungsvertrag) zwischen dem Bauherrn Vullnet Rusani und der FHH abzuschließen.
Die Überbauungen befinden sich jeweils ca. 8,80m² auf öffentlichem Grund. (genaue Flächenangaben sind in den Planunterlagen nicht enthalten).
Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden gemäß der „Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege-, Grün- und Erholungsanlagen“ vom 06.Dez. 1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben.
Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der für die Sondernutzung zuständigen Dienststelle Bestandspläne einzureichen, aus denen die genaue Nutzfläche des öffentlichen Grundes hervorgeht. Die Sondernutzungsflächen sind zu bemaßen und gelb darzustellen. Die Grundstücksgrenze ist rot darzustellen.
Dieser Vertrag muss vor Baubeginn abgeschlossen und rechtswirksam sein.

Transparenz in HH

Der Antrag auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ist bei der folgenden Dienststelle einzureichen:

Bezirksamt Altona
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
-Abteilung Zentrale Dienste/Sondernutzung –
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg
Tel.: 428.11 - 6235

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

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 (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

5.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen 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

###
###
###
###
###
###
###

Transparenz in HH

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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

Transparenz in HH

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: Nichtwohngebäude (ein Boardinghouse ist eine gewerbliche Vermietung von Wohnapartments, die nicht einem regulären Mietverhältnis von Wohnraum entsprechen)
Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH