



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Baugenehmigungen
BSU/ABH23

###

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101
E-Mail baugenehmigungen@bsu.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer H.03.375
Telefon 040 - 4 28 40 - 2026
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101
E-Mail rainer.schoenbeck@bsu.hamburg.de

GZ.: BSU/ABH23/00278/2013
Hamburg, den 29. Juli 2014

Verfahren
Bezug
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
BSU/ABH23/00075/2013
06.12.2013

Grundstück
Belegenheiten
Baublücke
Flurstück

103-022, 103-025, 103-029
1863 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Baufeld 33 im Quartier Am Sandtorpark/Grasbrook
Errichtung eines 8-gesch. Wohngebäudes für 136 Wohneinheiten mit Tiefgarage,
KITA für 60 Kinder, 1400 qm Büro/Einzelhandel und Großküche**

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:
Mo 09.00 - 11.00 Uhr
Di Geschlossen
Mi 09.00 - 11.00 Uhr
Do 13.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1
mit den Festsetzungen: MK, VIII, GRZ 0,9; Baugrenzen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen zum Entwurf:
Lageplan mit der Nummer 26
Grundrisse mit den Nummern 38, 39, 88, 91, 92, 93, 94, 105, 106, 107, 108
Schnitte mit den Nummern 43, 44, 45, 46, 95, 111
Ansichten mit den Nummern 40, 41, 48, 49, 50, 96

Sonstige Bauvorlagen mit den Nummern 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 25, 70, 124

die Vorlagen zum Brandschutz Nummern: 103, 104, 112, 113, 114, 115, 116, 117

die Vorlagen zum Nachweis der Kfz-Stellplätze und Fahrradplätze mit der Nummer 118

die Vorlagen zum Nachweis der Belichtung und Verschattungsstudien Nummern: 65, 66, 67, 68, 75, 76, 77, 89

die Vorlagen zum Nachweis der Einhaltung der planungsrechtlichen Festlegungen zum Schallschutz/Lärmschutz mit der Nummer: 78

die Vorlagen zum Nachweis der Einhaltung der planungsrechtlichen Festlegungen zur Warmwasserversorgung mit den Nummern: 56, 57

die Vorlagen zum Nachweis der Lüftung der Tiefgarage mit der Nummer 109

die Vorlagen über die nachbarschaftliche Vereinbarung mit der Nummer S 119

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 Errichten des nicht zulässigen Staffelschosses (§ 2, Ziffer 11 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
- 1.2. für das Überkragen der Balkone über öffentlichen Grund mit 2 m anstatt zulässig nur 1,50 m (§ 2, Ziffer 6 des Gesetzes zum Bebauungsplan)
- 1.3. für den Verzicht, die Tiefgarage mit einem 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (§ 2 Gesetz zum B- Plan HafenCity 1, Ziffer 22)
- 1.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,08 auf 0,98.

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

- 2.1. für die technischen Aufbauten auf dem Dach , hier Abluftschächte, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen des Dachgartens und Solarthermie - Elemente (§ 2, Ziffer 11 Gesetz zum B- Plan HC 1)

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände im Innenhof zwischen dem nördlichen Riegel Haus D-E und dem südlichen Riegel Haus I-H um maximal 6,14 m auf einer Länge von 24,45 m, zwischen dem nördlichen Riegel Haus C mit Balkonen und dem südlichen Riegel Haus A um maximal 5,53 m auf einer Länge von 10,85 m sowie 2,17 m und in den Eckbereichen zwischen den Riegeln Haus F und Haus G bzw. Haus B und Haus A um maximal 8,50 m und somit völlige Überdeckung auf einer Länge von 4,56 m im westlichen Bereich und ca. 5,60 m im östlichen Bereich (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Anmerkung: Für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche im Innenhof wird die Ebene G1 als Geländeoberfläche bestimmt.

- 3.2. für die die Mitte der Verkehrsfläche überschreitende Abstandsflächen vor den ausragenden 2,06 m tiefen Balkone um max. 3,30 m an der Südseite des Gebäudes (§ 6 (2) u. (6) HBauO)
- 3.3. für die Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m zur Nachbargrenze um 2,06 m auf 0,44 m mit den mehr als 1,50 m tiefen Balkonen (§ 6 Abs. 5 HBauO)
- 3.4. für den Verzicht, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sind, sondern Anordnung der barrierefreien Wohnungen in verschiedenen Geschossen (§ 52 (1) HBauO).

- 3.5. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur in der 283 qm großen Nutzungseinheit "Praxis" im 1. OG (§ 34 (1) HBauO).
- 3.6. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur in der Kita im EG, Fläche größer 400 qm (§ 34 (1) HBauO)
- 3.7. für die Öffnung in der Decke über EG für das Oberlicht der KITA (§ 29 (1) und (4) HBauO
- 3.8. für die Öffnung in der Decke über ZG für das Oberlicht der KITA (§ 29 (1) und (4) HBauO
- 3.9. für die begehbaren Glaselemente ohne Feuerwiderstand - F 0 - in der Geschossdecke im Bereich der Maisonettewohnungen im 6. OG (§ 29 (1) HBauO).
- 3.10. Für die Verbindung der Treppenträume A 1 mit B 2 über die Aufzüge und somit für die fehlende Brandwand (Treppenraumwand) in den Geschossen UG bis G 1 (§ 33 (4) HBauO).
- 3.11. für den Verzicht auf offenbare Fenster in den obersten Geschossen der außenliegenden Treppenträume und stattdessen Belüftung über die Türen zu den Dachterrassen in der darüberliegenden Ebene (§ 33 (8) HBauO)
- 3.12. für den Verzicht auf offenbare Fenster und Lage an einer Außenwand der als außenliegend konzipierten Treppenträume in den Geschossen G 0 und ZG (§ 33 (8) HBauO).
- 3.13. für den Verzicht, notwendige Treppen in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen (§ 32 (3) HBauO)
- 3.14. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge in der Tiefgarage von 30 m um ca. 5 m (§ 15 GarVO).

Bedingung

Für den betroffenen Bereich muss innerhalb der Entfernung von 30 m ein anderer Rauchabschnitt über eine Schlupftür erreichbar sein.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

- 4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. für den Ausbau der Gewerbeflächen. Die erforderlichen Bauvorlagen sind, insbesondere mit einem entsprechend angepassten Brandschutznachweis, zur Prüfung einzureichen.
 - 4.2. Sondernutzungsvertrag/ -verträge für die Überbauung des öffentlichen Grundes mit den Balkonen.

- 4.3. Starkstromanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen, siehe bauordnungsrechtliche Anforderungen.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Neubau

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse