



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/09473/2017
Hamburg, den 12. April 2018

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
21.12.2017

207-006
209 in der Gemarkung: Sternschanze

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (4 Mietwhg. im 2.Förderweg)

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Baustelleneinrichtung
Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Benutzung öffentlicher Wegefläche für eine Baustelleneinrichtung im Bereich Schulterblatt 65.

Nebenbestimmung

Für die Benutzung des öffentlichen Grundes durch die BE sind gemäß der „Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege, Grün- und Erholungsanlagen“ vom 06. Dez. 1994“ in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen. Diese Erlaubnis ist gleichbedeutend dem Antrag Sondernutzung und somit die Berechtigung zur Erhebung der Gebühren. Die endgültige Nutzfläche der BE wird nach Herstellung durch die zuständige Wegeaufsicht aufgemessen. Ein gesonderter Kostfeststellungsbescheid wird der Bauherrin zugesandt. Sämtliche Straßenbäume im Bereich der BE sind vor Beginn und während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronentraufbereich plus 1,50m. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO). Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

2. Aufgrabescheine
Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabescheine).

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme. Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Auflagen und Hinweise).

3. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
4. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-91204013 Mischwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

Der Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutz- sowie Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwassersiel (Anschluss: E0102-HSEKANAL-91204013) wird zugestimmt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

St. Pauli 34

mit den Festsetzungen: WA IVg; GRZ 0,4; GFZ 1,1: städtb. ErhVO
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

Erhaltungsverordnung

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze

Bebauungsplan

Sternschanze 6 (Textplan)
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

33 / 1	Flurkartenauszug / Karte
33 / 3	Baubeschreibung
33 / 4	Technische Baubeschreibung / Technische Gebäudeausrüstung
33 / 5	Betriebsbeschreibung / Sparkasse
33 / 7	Antrag / Befreiung - Begründung
33 / 8	Antrag / Ausnahme - Begründung
33 / 9	Antrag / Abweichung - Begründung
33 / 10	Antrag / Abweichung - Begründung
33 / 11	Lageplan
33 / 12	Grundriss / Untergeschoss
33 / 13	Grundriss / Erdgeschoss
33 / 14	Grundriss / 1. Obergeschoss
33 / 15	Grundriss / 2. Obergeschoss
33 / 16	Grundriss / 3. Obergeschoss
33 / 17	Grundriss / 4. Obergeschoss
33 / 18	Grundriss / 5. Obergeschoss
33 / 21	Schnitt B-B
33 / 25	Berechnung / Übersicht BGF mit Grundrissen UG bis 5. OG
33 / 26	Berechnung / Übersicht BGF / BRI mit Längsschnitt
33 / 27	Nachweis / Kfz- und Fahrradstellplätze
33 / 28	Entsorgungskonzept / Müllberechnung
33 / 29	Nachweis / Abstellräume
33 / 30	Berechnung / Nutzflächen
33 / 31	Brandschutzkonzept
33 / 33	Grundriss / Untergeschoss / Brandschutz
33 / 34	Grundriss / Erdgeschoss / Brandschutz
33 / 35	Grundriss / 1. Obergeschoss / Brandschutz
33 / 42	Entwässerungsgesuch / Bericht inkl. Leitungsbestandsplan und 2 E-Mails
33 / 43	Lageplan / Sanitärtechnik
33 / 44	Regenwasserschema / Sanitärtechnik
33 / 45	Schmutzwasserschema / Sanitärtechnik
33 / 46	Sanitärtechnik / Untergeschoss
33 / 47	Sanitärtechnik / Erdgeschoss
33 / 48	Sanitärtechnik / 1. Obergeschoss
33 / 49	Sanitärtechnik / 2. Obergeschoss
33 / 50	Sanitärtechnik / 3. Obergeschoss
33 / 51	Sanitärtechnik / 4. Obergeschoss
33 / 52	Sanitärtechnik / 5. Obergeschoss
33 / 53	Sanitärtechnik / Dachaufsicht
33 / 54	Berechnung / Regenwasser
33 / 55	Berechnung / Schmutzwasser
33 / 56	Prüfbericht / Bodenablauf
33 / 57	Prüfbericht / Waschbecken / WC
33 / 58	Baustelleneinrichtungsplan
33 / 61	Lageplan / Festsetzungen Bebauungsplan
33 / 63	Berechnung / GFZ
33 / 64	Antrag / Befreiung - Begründung
33 / 65	Betriebsbeschreibung / Jesus Center / Beratungsstelle
33 / 66	Grundriss EG / Jesus Center
33 / 67	Dachaufsicht
33 / 68	Schnitt A-A

33 / 69	Schnitt C-C
33 / 70	Ansicht Schulterblatt
33 / 71	Ansicht Juliusstraße
33 / 72	Blickpunkt Schulterblatt - Perspektive
33 / 73	Blickpunkt Susannenstraße - Perspektive
33 / 74	Ergänzung Betriebsbeschreibung Haspa
33 / 75	Brandschutzkonzept 1.Ergänzung
33 / 76	Lageplan Feuerwehrflächen
33 / 77	Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz
33 / 78	Grundriss / 3.Obergeschoss Brandschutz
33 / 79	Grundriss / 4.Obergeschoss Brandschutz
33 / 80	Grundriss / 5.Obergeschoss Brandschutz

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse
- 5.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 4,4 auf 5,5

Begründung

Die Dichte und Höhe der Bebauung ist der besonderen Lage als Eckgrundstück geschuldet. Sie fügt sich städtebaulich ein.

Bedingung

Die vier Mietwohnungen sind gemäß der Richtlinien des 2. Förderweg für einen Zeitraum von 15 Jahren (Datum ab Vermietung) mietpreisgedämpft zu vermieten.

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

- 6.1. für die Nutzung des EG, 1. + 2.OG durch die Haspa und 3.OG Erweiterung Jesus-Center als nichtstörendes Gewerbe im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs.6 B-Plan Sternschanze 6 (Textplan)) .

Begründung

Bei der Sparkassenfiliale handelt es sich um eine Nahversorgung des Wohngebiets mit Bankdienstleistungen. Die Nutzung eines weiteren Geschosses mit einer sozialdiakonischen Nutzung hat Bezug zum Wohngebiet (Wohnfolgeeinrichtung). Da nur die oberen beiden Geschosse eine dreiseitige Belichtung zulassen, sind auch nur diese Geschosse für Wohnen prädestiniert - zumal für Wohnungen auch keine Kinderspielflächen auf dem Grundstück untergebracht werden können.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. Zweiter Rettungsweg: Verengung des Hindernis freien Streifen im vorderen Bereich des Feuerwehrrettungsfahrzeug um bis zu max. 0,20m (Anleitern vom öffentlichen Grund, hier: von der Juliusstraße aus) (§ 31 HBauO)

- 7.2. für den Verzicht auf 100m² Kinderspielfläche für die 4 Wohnungen im 4. + 5.OG auf der vollständig überbauten Grundstücksfläche (§ 10 HBauO)

Begründung

Das Eckgrundstück kann gem. B-Plan St.Pauli 34 vollständig bebaut werden. Auf Grund der beidseitig geschlossene Bauweise und der Ecklage verbleiben 0% Freifläche.

- 7.3. für die Lage der Abfallbehälter im Kellergeschoss und nicht im Erdgeschoss unmittelbar ins Freie (§ 43 Abs.3 HBauO)

Bedingung

Trennwände und Decken als Raum abschließende Bauteile müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände haben, Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum müssen mit Feuer hemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen hergestellt werden, der Müllraum muss über eine eine ständig wirksame Lüftung verfügen und mindestens eine lichte Höhe von 2,0 m haben.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

8.1. Standesicherheit

8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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: 6 Vollgeschosse