



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

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00332/2017
Hamburg, den 27. Juli 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
09.01.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

103-024
2527, 2530 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Errichtung von 5 Wohngebäuden mit 113 Wohneinheiten Strandkai BF 57 Nord

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. Zustimmung zur Erteilung einer Sondernutzungsvereinbarung nach § 19 HWG für die in den öffentlichen Grund auskragenden Gebäudeteile.~~

Begründung

Die auskragenden Gebäudeteile befinden sich in ausreichender Höhe über dem öffentlichen Weg und stellen somit keine Behinderung oder Gefährdung dar.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen in der Straße Am Strandkai zur Anbindung der Tiefgaragenzufahrt.
3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
 - 3.1 Anschlüsse:
 - 1
E0102-HSEKANAL-91122864 Schmutzwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
 - 2
E0102-HSEKANAL-91122863 Regenwasser DN300 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
 - 3
E0102-HSEKANAL-91122865 Schmutzwasser DN200 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH
 - 4
E0102-HSEKANAL-91122867 Regenwasser DN300 Erstm.Inbetriebnahme Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: BF55-57 vom 07.07.2017 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	HafenCity 7 - Entwurf mit den Festsetzungen: MI, VII, GH 35 (D, I , M) Baugrenzen; (I) (H,M) Baugesetzbuch
Genehmigung des Sockelgeschosses:	Gz.: BSW/ABH23/00159/2916 vom 15.06.2017

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummern

Entwurf :

Bv 17-23, 26, 27, 61, 68-72, 141-171, 268-272, 288, 291-294, 300-304, 307, 309, 310

Brandschutz:

Bv 179 Brandschutznachweis 17BS-1227S-1,
Bv 275-Brandschutztechnische Stellungnahme 18BS-0315S
Bv 180, 181, 182, 186, 189, 192, 195, 198, 201,

Planungsrechtlicher Schallschutz und Erschütterungsschutz:

Bv 115 - Erschütterungsgutachten, baudyn GmbH, P20154341, vom 15.03.2018
Bv 305 - Schalltechnisches Gutachten, Taubert und Ruhe vom 01.06.2018,

Sielanschluss / HSE:

Bv 04 - Lageplan

Hochwasserschutz:

Grundriss EG Haus 4 und 5 (Bv 142)
Grundriss EG Haus 6 und 8 (Bv 152)
Grundriss EG Haus 7 (Bv 162)
Übersichtsplan Baufeld- und Hausbezeichnungen
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bv 11)
Lageplan (Bv 141)
Lage- und Höhenplan Innenhof (Bv15)
Gesamtgrundriss EG (Bv18)
Ansicht Nord (Bv 289)
Ansicht Ost (Bv 288)
Ansicht Süd (Bv 26)
Ansicht West (Bv 27)
Schnitt A-A und Ansicht WEST Hof (Bv 302)
Schnitt B-B und Ansicht Süd Hof (Bv 303)
Schnitt C-C und Ansicht Ost Hof (Bv 304)

Abfallrecht:

Bv 75-Fachplanung Abfall
Bv 76-Übersicht Folgeeinrichtungen TG Müllräume

Wegerecht:

Bv 141 - Lageplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses von 0,23 m auf 6,23m bis zu 1,63m auf 7,23m über der angrenzenden Geländeoberfläche (§ 2 Nr. 9 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze ab dem 1. OG um ca. 1,80 m jeweils Straßen -und hofseitig durch Teile des Gebäudes (Erker). (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.3. für das Überschreiten der Baugrenze mit der Überbauung in der nord/östl. Ecke um ca. 1,80m x 7,0m in den öffentlichen Luftraum hinein. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.4. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe mit der OK Attika Erker bei den Häusern 4-8 (Hof-und straßenseitig) um 0,51 m auf 35,51 müNN.
 - 4.5. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe mit der OK der Glasbrüstungen auf dem Dach um 0,85m auf 35,85 müNN.
 - 4.6. für das Unterschreiten des Mindestabstandes von Technischen Aufbauten und Treppenhäusern zur Straßen -und Hofseitigen Außenfassade bei den Häusern 5 bis 8 (Verordnung zum B-Plan, § 2 Nr. 10)
 - 4.7. für die umlaufenden Glasbrüstungen auf dem Dach , die nicht 2,50 m von der Außenfassade zurückspringen und technisch oder erforderlich sind.
5. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
- 5.1. für das geringfügige Vortreten vor die Baugrenze um 1,80 m mit den Balkonen ab dem 1. OG jeweils Straßen-und hofseitig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 5.2. für das Überschreiten der Gebäudehöhe um 3,16 m auf 38,16 müNN mit den Treppenhäusern (§ 2 Nr. 10 der Verordnung zum Bebauungsplan).
6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. für die Anordnung der barrierefrei erreichbaren Wohnungen nicht in einem Geschoss, stattdessen verteilt in den Geschossen der Häuser 4-8 (§ 52 Abs. 1 HBauO)
 - 6.2. für die Bewegungsflächen vor den Waschtischen und Toiletten von 1,20m x 1,20 m anstatt 1,50m x 1,50m (§ 52 Abs. 4 , Satz 2 Nr. 3 HBauO)
 - 6.3. Für die lichten Durchgangsbreiten der Wohnungstüren von 0,8m anstatt 0,90m (§52 Abs. 4 , Satz 2 Nr. 2 HBauO)
 - 6.4. Für den Verzicht auf Ausbildung einer Gebäudeabschlusswand zwischen den Gebäuden Haus 4 und Haus 5 und stattdessen die Ausbildung einer feuerbeständigen Trennwand (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)
 - 6.5. Für die zu öffnenden Fenster in den Sicherheitstreppenträumen (§ 31 Zu Absatz 2 Satz 3 i.V.m BPD 1/2007)
Bedingung:
Die Erteilung der Abweichung erfolgt unter den nachfolgenden Grundbedingungen:
 - Die Fensterelemente dürfen nur für Reinigungszwecke geöffnet werden.

- Für die Fenster ist eine Beschlagart zu wählen, die gewährleistet, dass nur jeweils ein Fenster zum Reinigen geöffnet werden kann.
- Die Fenster dürfen nur von Fachpersonal mit Spezialwerkzeug geöffnet werden.
- Es ist ein gut lesbarer und dauerhaft angebrachter Hinweis im Rahmen Fenster zur Funktionsfähigkeit der Sicherheitsdruckanlage stets geschlossen halten!" vorzusehen.

Aufschiebende Bedingung

7. Vor Grundstücksteilung sind entsprechende entsprechende Baulasten zu schließen:

- 7.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken insbesondere u.a. für den Nachweis der Kinderspielflächen, die Zuwegungen, Rettungswege, Standsicherheit, Brandschutzeinrichtungen, Folgeeinrichtungen, Abstandsflächen (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
- 7.2. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken durch die Überbauungen, insbesondere für den Nachweis der daraus resultierenden Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken
- 7.3. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der gemeinsamen Kinderspielfläche (§ 10 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
Hinweis:
 Nach § 10 der HBauO sind für insgesamt max. 470 WE auf den Baufeldern 55, T56, 57 und T57 zunächst 4700 qm Spielfläche nachzuweisen sind. Diese Fläche soll auf 2551 qm abgemindert und nur in den Innenhöfen und auf den Dächern der Baufelder 55 und 57 realisiert werden, da die Baufelder T56 und T57 (Türme) keine eigenen Kinderspielflächen herrichten können. Hierfür ist es erforderlich die Kinderspielflächen der Türme auf den Baufeldern 55 und 57 ebenfalls über entsprechende Baulasten zu sichern. In der Umsetzung dieser Baulasten sollen die Bewohner beider Türme Zugang erhalten wahlweise zu Spielflächen auf den Baufelder 55 und 57.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 8.1. Starkstromanlage
Hinweis: Als Grundlage für die Bemessung der Netzersatzanlage ist das Sockelgeschoss einschließlich aufgehender Sicherheitstreppe(n) beziehungsweise ein Gebäude einschließlich seiner Flucht- und Rettungswege sowie ggf. des FW-Aufzuges zu Grunde legen.
 - 8.2. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen / Druckbelüftungsanlagen für die RDA

Hinweis: Die in den aufgehenden Geschossen dargestellten RDA Anlagen stehen in einem direkten funktionellen Zusammenhang mit den Sockelgeschossen (GZ. BSW/ ABH23/00159/2016) bzw. sind zum Teil dort auch verortet. Eine RDA Anlage kann nur in Gänze betrachtet und genehmigt werden.

8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

Hinweis: Es ist u.a. ein entwässerungstechnischer Lageplan einzureichen. Dieser Plan muss alle abflußwirksamen Flächen mit ihrer jeweiligen Höhenlage, dem Abflussbeiwert nach DIN 1986-100:2016-12, den Abläufen sowie den Bemessungsabflüssen gemäß dem Regenwasserschema enthalten mit Darstellung der Grundleitungen und Grundstücksgrenzen für die erforderliche Baulast.

Hinweis:

Grundlage für die Prüfung und Genehmigung o.a. Anlagen in den aufgehenden Bauteilen ist die Genehmigung der Starkstromanlage, Lüftungsanlage und abwasserrechtlichen Belange im Sockelgeschoss/ Baugenehmigungsverfahren BSW/ ABH23/00159/2016.

8.4. Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 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

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse