



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 54 - ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01204/2021

Hamburg, den 8. November 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
25.06.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

105-004
1671 in der Gemarkung: Neustadt Süd

Neubau eines Wohngebäudes mit 12 freifinanzierten Wohnungen und einer untergeordneten Gewerbeeinheit am Venusberg 1

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.



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08.00 - 15.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09.00 - 17.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

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. Ausgewiesene Straßenfläche / Endwidmung

Begründung

Die Flächen sind grundsätzlich entbehrlich. Es werden jedoch umfangreiche Umbauarbeiten auf öffentlicher Wegefläche erforderlich, die Voraussetzung für einen Verkauf sind. Diese sind nur im Rahmen eines ÖRV bei Kostentragung durch den Bauherren möglich.

Aufschiebende Bedingung

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist erforderlich.

2. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung das Roden vom 35m Hecken.

Begründung

Die Hecken stehen um den derzeitigen Müllsammelplatz. Der Standort wird vollständig überbaut. Der restliche zur Fällung beantragte Baumbestand (1x Linde, 1x Blutpflaume) befindet sich auf öffentlichem Grund und wird von der zuständigen Dienststelle beschieden.

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-3821485 Mischwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 9.1_VEN_A-G-GR-UG/SU-F01 vom 31.05.2022 erteilt.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung erfolgt vorbehaltlich des Nachweises über eine eingetragene Baulast zur Sicherung der Leitungsrechte bzw. des Nachweises über die Zusammenführung der betreffenden Flurstücke zu einem Grundstück (gem. Grundbuchblatt unter der selben lfd. Nummer). Der Nachweis ist der Hamburger Stadtentwässerung AöR unaufgefordert und vor dem Anschluss an das öffentliche Siel vorzulegen. Ohne einen geeigneten Nachweis verliert die Genehmigung ihre Gültigkeit.

Gemäß §7 Abs. 4 HmbAbwG darf bei Leitungsführung über ein oder mehrere Grundstücke der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage erst genehmigt werden, wenn das Leitungsrecht mittee Baulast gesichert wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Innenstadt mit den Festsetzungen: M4 Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Teilbebauungsplan	35 mit den Festsetzungen: Neue Straßenfläche Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

21	Schnitt B-B / 1:100 / v. 31.05.2021
36	Baubeschreibung v. 31.05.2021
51	Lageplan v. 07.09.21, M 1:200
53	Grundriss Dachaufsicht v. 07.09.21, M 1:100
54	Schnitt A-A v. 07.09.21, M 1:100
55	Schnitt C1-C2 v. 07.09.21, M 1:100
57	Ansicht Nord v. 07.09.21, M 1:100
58	Ansicht West v. 07.09.21, M 1:100
59	Ansicht Ost v. 07.09.21, M 1:100
61	Abstandsflächen, 01.09.22
62	Lageplan-Kinderspielflächen Gesamtübersicht und Ausstattungsliste v. 28.09.22, M 1:100
63	Kinderspielflächen Kreativraum + Außenspiel v. 28.09.22, M 1:50
64	Kinderspielflächen Außenspiel vom 28.09.22, M 1:50
65	Grundriss / Untergeschoss Souterrain v. 23.09.22, M 1:100
66	Grundriss / Erdgeschoss v. 23.09.22, M 1:100
67	Grundriss / 1. Obergeschoss v. 23.09.22, M 1:100
68	Grundriss / 2. Obergeschoss v. 23.09.22, M 1:100
69	Grundriss / 3. Obergeschoss v. 23.09.22, M 1:100
70	Grundriss / 4. Obergeschoss v. 23.09.22, M 1:100
71	Grundriss / 5. Obergeschoss Masonnette unten v. 23.09.22, M 1:100
72	Grundriss / 6. Obergeschoss Masonnette oben v. 23.09.22, M 1:100
73	Schnitt / Ansicht Süd v. 23.09.22, M 1:100

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung mit der Ausweisung "neue Straßenfläche" für eine Wohnnutzung (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Abweichung wurde im Vorbescheidsverfahren M/BP/00693/2020 erteilt.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 5.1. für das Unterschreiten und die Überlagerung der erforderlichen Abstandsflächen im Innenhof (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist unter Bedingungen vertretbar.

Zum Hof sind im Neubau keine Aufenthaltsräume orientiert, sondern lediglich Küchen. Hier sind gewisse Einschränkungen hinsichtlich der direkten Belichtung sowie der Sozialabstände akzeptabel.

Die Fassade des Bestandsgebäude ist nach Norden ausgerichtet, eine Einschränkung der Besonnung ist daher nicht gegeben. Für die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse sind – wie im Verfahren M/BP/01618/2021 mit Genehmigung vom 23.02.2022 genehmigt – die Aufenthaltsräume der bestehenden Wohnungen am Kuhberg 8-8c mit neuen Fenstern in der Ostfassade auszustatten.

Bedingung

Der Neubau darf nur errichtet werden, wenn die Genehmigung M/BP/01618/2021 vom 23.02.2022 umgesetzt wurde.

- 5.2. Von § 10 HBauO, für die Unterschreitung der erforderlichen Kinderspielfläche

Begründung

Die Abweichung ist unter Bedingungen vertretbar.

Zwar ist sogar die Mindestfläche von 100 m² unterschritten, jedoch wird die Gesamtfläche attraktiv und abwechslungsreich ausgestattet und es wird ein ganzjährig und witterungsunabhängig nutzbarer, innenliegender Spielraum angeboten.

Bedingung

Die in den Bauvorlagen 62, 63, 64 dargestellte Ausdehnung und Ausstattung der Außenspielfläche und des Spielraums sind wie dargestellt umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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

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

Transparenz in HH