



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

###

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04788/2020
Hamburg, den 25. Mai 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
31.07.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

711-045
6000, 159-1, 5375-1, 5376-1, 6001, 6003, 6004, 6037, 811-1
in der Gemarkung: Harburg

Errichtung eines Hotels und eines Bürogebäudes mit Gastronomie

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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

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. für die Reduzierung des Grünflächenanteils um bis zu 9 % auf 11 % (§ 2 Abs. 11 der Verordnung zum Bebauungsplan Harburg 61)

Begründung

Die Abweichung für die Reduzierung des Grünflächenanteils um bis zu 9 % auf 11 % (§ 2 Abs. 11 der Verordnung zum Bebauungsplan Harburg 61) ist mit dem Zweck der Festsetzung nach dem BNatSchG iVm der Verordnung zum Bebauungsplan Harburg 6 mit den öffentlichen Belangen unter nachstehenden Nebenbestimmungen vereinbar.

Nebenbestimmung

Als Kompensation für den Fehlbedarf ist auf einer Fläche von 1208 qm, dies entspricht 19,7 % der Grundstücksfläche, eine extensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 12 cm herzustellen.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) für das Überfahren der nicht zum Befahren bestimmten Wegeflächen der Straße Blohmstraße an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 159 und 6036 für Pkw und Lkw über 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht in einer Breite von 3 m (südliche Überfahrt), 6 m (Überfahrt zur zukünftigen Tiefgarage) und 7 m (nördliche Überfahrt) an der Grundstücksgrenze.
3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
 - 3.1. Anschlüsse:
 - 1
E0102-HSEKANAL-91276030 Schmutzwasser DN150 Nachtr.Herst § 11 SAG
 - 2
E0102-HSEKANAL-91276036 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 11 SAG
 - 3.2. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: E-HT-GES-LP-GES-SAN-001-V1 vom 30.07.2020 erteilt.

4. für die Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser
Die wasserrechtliche Erlaubnis wird unter der Nummer 28 AI 82 geführt.
Gemäß den §§ 8, 9, 10, 13 und 18 WHG i.V.m. HWaG wird unter Vorbehalt weiterer
Inhalts- und Nebenbestimmungen widerruflich erlaubt, von dem im
Entwässerungslageplan (Antragsunterlage Lageplan) näher bezeichneten
Grundstück
Straße: Blohmstraße 27-29
Stadtteil: Harburg
Flurstück: 6000, 6003
gemäß den folgenden Inhalts- und Nebenbestimmungen
Abwasser in das Gewässer Ziegelwiesenkanal, Lotsekanal einzuleiten.

Für den allgemeinen Teil:

5. Wasserrechtliche Genehmigung N 6/20 N 1 (1. Nachtrag)
6. Nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) wird unbeschadet der
Rechte Dritter, unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und dem Vorbehalt der
nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage, folgende
Benutzung über den Gemeingebrauch gemäß § 9 HWaG hinaus gemäß § 19 HWaG
genehmigt.

Für die Anlage:

7. Wasserrechtliche Genehmigung N 6/20 N 1, Einleitstellen in den „Ziegelwiesen- und
Lotsekanal“

Benutzungsbedingungen und Auflagen:

8. Die Ausführung der Einleitstellen ist nur im Rahmen der anliegenden Pläne, Anlagen
unter Beachtung der grünen Eintragungen zulässig.
9. Anlage 1: Beteiligungsaufforderung H/WBZ/04788/2020 vom 01.04.2021
Anlage 2: Erläuterungsbericht Entwässerung und Rückhalt
Anlage 3: Beschreibung Auslauf vom 31.03.2021
Anlage 4: Plan 06.3, Lageplan Außenraumgestaltung Index V04, vom 02.03.2021
Anlage 5: Plan Grundleitungsplanung Regenwasser vom 08.03.2021
Anlage 6: Plan Stahlbauplan Anbauteile, STB-Zei-03 vom 29.03.2021
Anlage 7: Antwort Sandfang, Hr. Weigel, Wittmaak Ingenieurgesellschaft mbH vom
07.04.2012
10. Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen.
Insbesondere sind zu beachten:
die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
die Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG),
die aufgrund des WHG und HWaG erlassenen Rechtsvorschriften.
11. Schwimmende Arbeitsgeräte sind so festzumachen, wie es die im Hafen
erforderliche Sorgfalt unter Berücksichtigung der jeweils herrschenden Verkehrs-,
Witterungs-, Eisgang- und Tideverhältnisse verlangt. (§ 16 HWaG)

12. Für die wasserseitige Baustelleneinrichtungsfläche bzw. für schwimmende oder auch für ins Gewässer hineinragende Arbeitsgeräte ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine schifffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Oberhafenamt der HPA HM 1-3 zu beantragen. Ansprechpartner: Frau Heike Masuch, Tel.: 040/428 47 -25 74,
E-Mail: heike.masuch@hpa.hamburg.de
13. Der Genehmigungsinhaber hat alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass durch die geplante Maßnahme das Gewässer oder die Gewässereinfassung beeinträchtigt oder geschädigt wird.
14. Schäden die durch die Maßnahme verursacht werden, sind in Abstimmung mit H/MR 51 vom Genehmigungsinhaber auf eigene Kosten fachgerecht zu beseitigen. (§ 16 HWaG)
15. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe direkt oder indirekt in das Gewässer gelangen. Die Sicherheitsbestimmungen anderer zuständiger Behörden und Gesetze sind zu beachten. (§ 28a HWaG)
16. Falls dennoch Störungen oder Unfälle eintreten, die Schäden bei Personen und/oder an der Umwelt verursachen, sind die zuständigen Behörden unverzüglich telefonisch und/oder schriftlich wie folgt zu benachrichtigen:
 - a) unter der Notruf-Nr. 112 die Feuerwehr / Rettungswagen
 - b) unter der Notruf-Nr. 110 die Polizei
 - c) unter der Telefon-Nr. 0 40 - 4 28 40 - 23 00

Schadensmanagement und Sofortmaßnahmen bei Umweltschäden (als Meldekopf)
die Behörde für Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA)

 - d) unter Telefon-Nr. 0 40 - 4 28 47 - 37 00
bei Unfällen mit Auswirkungen auf die Schifffahrt
die Nautische Zentrale des Oberhafenamtes und
 - e) sonstige zuständige Behörden und Institutionen wie z. B. Amt für Arbeitsschutz, Berufsgenossenschaft/en etc. (§ 64 HWaG)
17. Ferner hat der Genehmigungsinhaber sofort geeignete Maßnahmen zur Beseitigung einer Störung zu veranlassen. Soweit diese Maßnahmen genehmigungsbedürftig sind, sind diese unverzüglich nachträglich zu beantragen. (§ 16 HWaG)
18. Vor Inbetriebnahme muss die Anlage von der Wasserbehörde abgenommen werden. Die Abnahme ist bei der Abteilung Wasserwirtschaft, als Wasserbehörde, zu beantragen.
19. Das Gewässer, insbesondere die Gewässersohle, ist von Unrat sowie gesunkenen Objekten und Gegenständen freizuhalten. Gesunkene Gegenstände oder Objekte sind unverzüglich auf eigene Kosten zu bergen. (§ 44 HWaG)
20. Nach Abschluss der Maßnahme ist eine Grunduntersuchung (Betauchung/Peilung) des betroffenen Gewässerabschnittes zu veranlassen und die Freiheit von Gegenständen und Schifffahrtshindernissen gegenüber H/MR51 nachzuweisen. (§ 44 HWaG).

21. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind H/MR 51 Revisionsunterlagen (Bestandzeichnungen, Fotos etc.) zu liefern und als solche zu kennzeichnen. (§ 16 HWaG)
22. Die Einleitstellen sind nach Fertigstellung in ihrer Lage zu vermessen und die Koordinaten der Achse im ETRS89 Format/System an die Genehmigungsbehörde zu übergeben.
23. Die Einleitung ist so vorzunehmen, dass keine Schäden an der Kaimauer entstehen. Für Schäden an der Kaimauer durch die Einleitstelle hat der Genehmigungsinhaber aufzukommen.
24. Sollten sich im Zusammenhang mit der Abwassereinleitung Ablagerungen oder Auskolkungen im Gewässerbett gebildet haben, so sind diese vom Genehmigungsinhaber auf seine Kosten zu beseitigen.
25. Der Genehmigungsinhaber ist unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig für die Anlage.
26. Die genehmigte Anlage ist vom Genehmigungsinhaber so zu unterhalten, dass keine Nachteile für das Gewässer entstehen (§ 42 HWaG).
27. Die Wasserrechtliche Genehmigung ersetzt nicht solche Erlaubnisse oder Genehmigungen, die aufgrund sonstiger Vorschriften oder Bestimmungen erforderlich sind.
28. Die Wasserbehörde ist zu informieren, wenn sich die Anschrift des Genehmigungsinhabers ändert.
29. Die Übertragung der Genehmigung auf einen neuen Inhaber bedarf der Zustimmung der Wasserbehörde – Bezirksamt Harburg H/MR 51 und ist bei dieser zu beantragen (§19 HWaG)
30. Vor Schadensersatzansprüchen Dritter ist die Freie und Hansestadt Hamburg freizuhalten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Harburg 61 / Heimfeld 45
mit den Festsetzungen: MK IV
GRZ 0,8
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

15 / 17	20200730_05.1_Flurkarte Blohmstraße 27_V01
15 / 18	20200730_05.2_Eigentumsnachweise_V01
15 / 26 a	20200730_07.1 Grundriss 1.OG Ausschnitt 1_V01
15 / 28 a	20200730_07.1 Grundriss 2.OG Ausschnitt 1_V01
15 / 30 a	20200730_07.1 Grundriss 3.OG Ausschnitt 1_V01
15 / 32 a	20200730_07.1 Grundriss 4.OG Ausschnitt 1_V01
15 / 34 a	20200730_07.1 Grundriss 5.OG Ausschnitt 1_V01
15 / 36 a	20200730_07.1 Grundriss DA Ausschnitt 1_V01
15 / 37 a	20200730_07.1 Grundriss DA Ausschnitt 2_V01
15 / 38 a	20200730_07.2 Schnitt AA, Schnitt BB_V01
15 / 39 a	20200730_07.2 Schnitt CC, Schnitt DD_V01
15 / 40 a	20200730_07.3 Ansichten Nord Hotel Süd Büro_V01
15 / 41 a	20200730_07.3 Ansichten Nord Süd_V01
15 / 43 a	20200730_10.5 Abwicklung OK UG über OKG_V01
15 / 44 a	Baubeschreibung ARC_V01_27-S
15 / 45 a	20200730_08.3_Baubeschreibung Statik_V01
15 / 63 a	20200730_01 Lageplan Brandschutz_V01
15 / 68 a	20200730_06 Grundriss_1.OG Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 70 a	20200730_08 Grundriss_2.OG Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 72 a	20200730_10 Grundriss_3.OG Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 74 a	20200730_12 Grundriss_4.OG Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 76 a	20200730_14 Grundriss_5.OG Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 77 a	20200730_15 Dachaufsicht_DA Brandschutz 01_V01 Büro
15 / 78 a	20200730_16 Dachaufsicht_DA Brandschutz 02_V01 Hotel
15 / 79 a	20200730_17 Schnitte_SC AB_Brandschutz V01
15 / 80 a	20200730_18 Schnitte_SC CD_Brandschutz V01
15 / 81 a	20200730_14.1_Betriebsbeschreibung Hotel_informativ_V01
15 / 82 a	20200730_16.1.1_Leitungsauskunft_SEW_V01
15 / 83 a	20200730_16.1.2_Flurkarte Blohmstraße 27_V01
15 / 88 a	20200730_16.2.1_Fahrgeometrische Prüfung Zufahrt Nord_V01
15 / 89 a	20200730_16.2.2_Fahrgeometrische Prüfung Anlieferung Hotel_V01
15 / 93 a	20200730_16.3.2 Fällantrag Anschreiben_V01
15 / 96 a	20200730_16.3.5 Baumgutachten_V01
15 / 98 a	20200730_16.9.1 Entsorgungskonzept Müllberechnung Büro_V01
15 / 99 a	20200730_16.9.2 Entsorgungskonzept Müllmengen Hotel_V01
15 / 100 a	20200730_16.12 Fensterreinigung_V01
15 / 103 a	20200730_21.1 Nachweis barrierefreie und rollstuhlgerechte Hotelzimmer_V01
15 / 104 a	20200730_21.2 Nachweis barrierefreie und rollstuhlgerechte Hotelzimmer_Tabelle_V01
15 / 105 a	20200730_16.5.2_Geotechnischer Bericht_V01
15 / 107 a	Lageplan
15 / 108 a	Anlagen
15 / 111 a	20200930_G-HT-BT2-SHS-GES-GES-001-P_SW Schema Hotel_V1
15 / 112 a	20200930_G-HT-BT3-SHS-GES-GES-001-P_SW Schema Büro_V1
15 / 113 a	20200930_G-HT-GES-DOK-GES-GES-001-P_SW Berechnung Fettabscheider Gastro_V1
15 / 114 a	20200930_G-HT-GES-LP-GES-SAN-001-P_SW Einleitpunkte_V1
15 / 115 a	20200930_16.1.4_Direkteinleitungsantrag_V02
15 / 117 a	201023_15.1 Schallschutz gegen Außenlärm_Büro_V01
15 / 118 a	201023_15.1 Schallschutz gegen Außenlärm_Hotel_V01
15 / 119 a	201023_15.2 Interner Schallschutz_Büro_V01
15 / 120 a	201023_15.2 Interner Schallschutz_Hotel_V01
15 / 121 a	201023_16.7.1 Immissionsgutachten Lärm_V01
15 / 122 a	201023_16.7.2.1 Garagengutachten mit Anlagen_V01

15 / 123 a	201023_16.7.2.2 Prognose der Benzol-Immissionen_V01
15 / 124 a	20200925_16.10.1.1_Elektrogesuch_V01
15 / 125 a	20200925_16.10.2.1_G-HT-BT1-ELT-U1-GES-001-V01
15 / 126 a	20200925_16.10.2.2_G-HT-BT1-ELT-U1-GES-002-V01
15 / 127 a	20200925_16.10.2.3_G-HT-BT1-ERDG-U1-GES-001-V01
15 / 128 a	20200925_16.10.2.4_G-HT-BT1-ERDG-U1-GES-002-V01
15 / 129 a	20200925_16.10.2.5_G-HT-BT2-BLZS-DA-GES-001-V01
15 / 130 a	20200925_16.10.2.6_G-HT-BT2-BLZS-EG-GES-001-V01
15 / 131 a	20200925_16.10.2.7_G-HT-BT2-BLZS-O1-GES-001-V01
15 / 132 a	20200925_16.10.2.8_G-HT-BT2-BLZS-O2-GES-001-V01
15 / 133 a	20200925_16.10.2.9_G-HT-BT2-BLZS-O3-GES-001-V01
15 / 134 a	20200925_16.10.2.10_G-HT-BT2-BLZS-O4-GES-001-V01
15 / 135 a	20200925_16.10.2.11_G-HT-BT2-BLZS-O5-GES-001-V01
15 / 136 a	20200925_16.10.2.12_G-HT-BT2-ELT-DA-GES-001-V01
15 / 137 a	20200925_16.10.2.13_G-HT-BT2-ELT-EG-GES-001-V01
15 / 138 a	20200925_16.10.2.14_G-HT-BT2-ELT-O1-GES-001-V01
15 / 139 a	20200925_16.10.2.15_G-HT-BT2-ELT-O2-GES-001-V01
15 / 140 a	20200925_16.10.2.16_G-HT-BT2-ELT-O3-GES-001-V01
15 / 141 a	20200925_16.10.2.17_G-HT-BT2-ELT-O4-GES-001-V01
15 / 142 a	20200925_16.10.2.18_G-HT-BT2-ELT-O5-GES-001-V01
15 / 143 a	20200925_16.10.2.19_G-HT-BT3-ELT-DA-GES-001-V01
15 / 144 a	20200925_16.10.2.20_G-HT-BT3-ELT-EG-GES-001-V01
15 / 145 a	20200925_16.10.2.21_G-HT-BT3-ELT-O1-GES-001-V01
15 / 146 a	20200925_16.10.2.22_G-HT-BT3-ELT-O2-GES-001-V01
15 / 147 a	20200925_16.10.2.23_G-HT-BT3-ELT-O3-GES-001-V01
15 / 148 a	20200925_16.10.2.24_G-HT-BT3-ELT-O4-GES-001-V01
15 / 149 a	20200925_16.10.2.25_G-HT-BT3-ELT-O5-GES-001-V01
15 / 150 a	20200925_16.10.2.26_G-HT-GES-SHBMA-GES-GES-001-V01
15 / 151 a	20200925_16.10.2.27_G-HT-GES-SHSIB-GES-GES-001-V01
15 / 152 a	20200925_16.10.2.28_G-HT-GES-SHST-GES-GES-001-V01
15 / 153 a	20200925_16.11.1.1_Lüftungsgesuch_Hotel_Büro_V01
15 / 154 a	20200925_16.11.2.1_G-HT-BT1-LUF-U1-GES-001_V01
15 / 155 a	20200925_16.11.2.2_G-HT-BT1-LUF-U1-GES-002_V01
15 / 156 a	20200925_16.11.2.3_G-HT-BT2-SHL-GES-GES-001_V01
15 / 157 a	20200925_16.11.2.4_G-HT-BT2-SHL-GES-GES-002_V01
15 / 158 a	20200925_16.11.2.5_G-HT-BT2-SHL-GES-GES-003_V01
15 / 159 a	20200925_16.11.2.6_G-HT-BT2-SHL-GES-GES-004_V01
15 / 160 a	20200925_16.11.2.7_G-HT-BT3-LUF-DA-GES-000_V01
15 / 161 a	20200925_16.11.2.8_G-HT-BT3-LUF-DA-GES-001_V01
15 / 162 a	20200925_16.11.2.9_G-HT-BT3-LUF-EG-GES-000_V01
15 / 163 a	20200925_16.11.2.10_G-HT-BT3-LUF-EG-GES-001_V01
15 / 164 a	20200925_16.11.2.11_G-HT-BT3-LUF-O1-GES-000_V01
15 / 165 a	20200925_16.11.2.12_G-HT-BT3-LUF-O1-GES-001_V01
15 / 166 a	20200925_16.11.2.13_G-HT-BT3-LUF-O2-GES-000_V01
15 / 167 a	20200925_16.11.2.14_G-HT-BT3-LUF-O2-GES-001_V01
15 / 168 a	20200925_16.11.2.15_G-HT-BT3-LUF-O3-GES-000_V01
15 / 169 a	20200925_16.11.2.16_G-HT-BT3-LUF-O3-GES-001_V01
15 / 170 a	20200925_16.11.2.17_G-HT-BT3-LUF-O4-GES-000_V01
15 / 171 a	20200925_16.11.2.18_G-HT-BT3-LUF-O4-GES-001_V01
15 / 172 a	20200925_16.11.2.19_G-HT-BT3-LUF-O5-GES-000_V01
15 / 173 a	20200925_16.11.2.20_G-HT-BT3-SHL-GES-GES-001_V01
15 / 174 a	20200925_16.11.2.21_G-HT-BT3-SHL-GES-GES-002_V01
15 / 175 a	20200925_16.11.2.22_G-HT-BT3-SHL-GES-GES-003_V01
15 / 176 a	20200925_16.11.2.23_G-HT-BT3-SHL-GES-GES-004_V01
15 / 177 a	20201026_10.2 BGF Übersicht_V02
15 / 179 a	20201112_10.2 BGF BRI Berechnung_V3
15 / 180 a	20201208_Abw. 9_Rauchabschnitte Sockelgeschoss
15 / 181 a	20201208_07.1 Grundriss UG Ausschnitt 1_V02 Grundriss Sockelgeschoss Ausschnitt 1
15 / 182 a	20201208_07.1 Grundriss UG Ausschnitt 2_V02 Grundriss Sockelgeschoss Ausschnitt 2
15 / 183 a	20201208_00 Brandschutzkonzept_V02
15 / 184 a	20201208_02 Grundriss_SG 01_V02
15 / 187 a	20201218_06.2 Lageplan Abstandsflächen_V02
15 / 189 a	20201218_07.1 Grundriss EG Ausschnitt 1_V02
15 / 190 a	20201218_07.1 Grundriss EG Ausschnitt 2_V02
15 / 193 a	20201218_08.2 Baubeschreibung Außenanlagen_V02
15 / 194 a	20201218_16.2 Lageplan Gehwegüberfahrten_V02
15 / 195 a	20201218_16.3.4 Fällplan_V02
15 / 203 a	210219_16.1.7 Nachweis Rückhaltevolumen Vrrr_V01
15 / 204 a	210219_16.1.8.3 Abflusswirksame Flächen_V01

15 / 205 a	210219_16.2 Lageplan Gehwegüberfahrt V03
15 / 206 a	210219_16.3.1 Flächennachweis B-Plan V03
15 / 207 a	20210219_17.2.7_Befr.7_Grünfläche_V02
15 / 209 a	20210219_07.1 Grundriss 1.OG Ausschnitt 2_V02 Grundriss 1.Obergeschoss Ausschnitt 2
15 / 210 a	20210219_07.1 Grundriss 2.OG Ausschnitt 2_V02 Grundriss 2. Obergeschoss Ausschnitt 2
15 / 211 a	20210219_07.1 Grundriss 3.OG Ausschnitt 2_V02 Grundriss 3. Obergeschoss Ausschnitt 2
15 / 212 a	20210219_07.1 Grundriss 4.OG Ausschnitt 2_V02 Grundriss 4. Obergeschoss Ausschnitt 2
15 / 213 a	20210219_07.1 Grundriss EG Ausschnitt 1_V03 Grundriss Erdgeschoss Ausschnitt 1
15 / 214 a	20210219_07.1 Grundriss EG Ausschnitt 2_V03 Grundriss Erdgeschoss Ausschnitt 2
15 / 215 a	210219_16.1.8.1 Erläuterungsbericht Dachentwässerung_V01
15 / 216 a	210219_16.1.8.2 Entwässerungstechnischer Plan_V01
15 / 217 a	210219_16.1.8.4 Dachflächenentwässerung_V01
15 / 218 a	210224_16.1.8.5 Erläuterungsbericht Entwässerungs- und Rückhaltekonzept
15 / 219 a	20210224_16.2.2 Fahrgeometrische Prüfung TG Zufahrtund Hotelvorfahrt
15 / 220 a	20210224_16.2.3 Fahrgeometrische Prüfung Reisebus V03
15 / 221 a	20210224_12.00 BSK_V03 Brandschutz
15 / 222 a	20210224_12.03 Grundriss_SG_02_V03 Brandschutz
15 / 223 a	20210224_12.04 Grundriss_EG_01_V02 Brandschutz Büro
15 / 224 a	20210224_12.05 Grundriss_EG_02_V02 Brandschutz Hotel
15 / 225 a	20210224_12.07 Grundriss_1OG_02_V02 Brandschutz Hotel
15 / 226 a	20210224_12.09 Grundriss_2OG_02_V02 Brandschutz Hotel
15 / 227 a	20210224_12.11 Grundriss_3OG_02_V02 Brandschutz Hotel
15 / 228 a	20210224_12.13 Grundriss_4OG_2_V02 Brandschutz Hotel
15 / 230 a	210309_16.1.8.2 Entwässerungstechnischer Plan_V02
15 / 232 a	210309_16.1.6.1 Berechnung zum Überflutungsnachweis_V03
15 / 233 a	210309_16.1.6.2 Planzeichnung zum Überflutungsnachweis_V03
15 / 234 a	210309_16.1.7.1 Datenblatt Drossel ACO Drosselschacht 38l_V01
15 / 235 a	210309_16.1.7.2 Datenblatt Drossel ACO Drosselschacht 38l Betriebsanleitung_V01
15 / 236 a	210309_16.1.8.5 Erläuterungsbericht Entwässerungs- und Rückhaltekonzept_V02
15 / 237 a	20210331_16.1.8.8 Auslauf DN 300_V01
15 / 238 a	210302_16.1.6.1 Berechnung zum Überflutungsnachweis_V03
15 / 239 a	210302_16.1.6.2 Planzeichnung zum Überflutungsnachweis_V03
15 / 240 a	210331_16.1.8.5 Erläuterungsbericht Entwässerungs- und Rückhaltekonzept_V03
15 / 241 a	210331_16.1.8.6 Datenblatt geregelte Drossel_V01
15 / 242 a	210219_16.1.7 Nachweis Rückhaltevolumen Vrrr_V01
15 / 244 a	Anlage 2 - Erläuterungsbericht Entwässerungs- u Rückhalt_V03
15 / 245 a	Anlage 3 - Beschreibung Auslauf DN 300_V01
15 / 246 a	Anlage 4 - Lageplan Aussenraumgestaltung_V04
15 / 247 a	Anlage 5 - Grundleitungsplanung, Entwässerungstechnischer Plan_V02
15 / 248 a	Anlage 6 - Stahlbauplan, Auslauf DN 300_V01
15 / 249 a	Anlage 7 - Antwort Sandfang
15 / 254 a	20211105_06.1 Lageplan Dachaufsichten_V04
15 / 255 a	20220106_19.1 Stellplatznachweis_V05

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 31.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse des Bürogebäudes von 4 um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung wurde im Vorbescheid vom 27.11.2019 H/WBZ/04174/2019 erteilt.

Bedingung

Unter dem Vorbehalt eines Gebäudesockels in einer max. Höhe von 1,20 m über OK Terrain gem. Forderung im Gespräch vom 28.03.2019. Der Umfang, insbesondere die Höhe des Technikaufbaus ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Technische Aufbauten auf dem Staffelgeschoss des Hotelgebäudes im Nordwesten an der Hafenkante sind so anzuordnen, dass sie aus der Betrachter Ebene von Straßenraum und von der Wasserseite aus nicht wahrnehmbar sind.

- 31.2. für das Überschreiten der Obergeschosse 1 - 5 an der Nord-Westlichen Baugrenze um bis zu 3,97 m.

Begründung

Die Befreiung wurde im Vorbescheid vom 27.11.2019 H/WBZ/04174/2019 erteilt.

Bedingung

Unter der Auskragung ist eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m sicherzustellen.

- 31.3. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Kasematten der TG im Nord-Osten um ca. 1,20m x 2,50m und im Westen um ca. 1,20m x 9,00m.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Baugrenze durch die Kasematten der TG im Nord-Osten um ca. 1,20m x 2,50m und im Westen um ca. 1,20m x 9,00m berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Belange unter nachstehenden Nebenbestimmungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 31.4. für das Überschreiten der Baugrenze im Süd-Westen um 1,8 m x 7,0 m.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der Baugrenze im Süd-Westen um 1,8 m x 7,0 m. berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Belange unter nachstehenden Nebenbestimmungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

32. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 32.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der östlichen Außenwände des Bürogebäudes zum Bestandsgebäude um 2,33 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung wurde im Vorbescheid vom 27.11.2019 H/WBZ/04174/2019 erteilt.

- 32.2. für die Überschreitung der Rettungsweglängen im Bürogebäude ab dem 1 Obergeschoss bis zum 5. Obergeschoss um bis zu 5,11 m auf 40,11 m (§ 33 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Innerhalb der 35 m Lauflänge befindet sich auf allen Geschossen der luftdurchspülte Aufzugsvorraum, der im Sinne des Schutzzieles als sicherer Bereich gilt. Brandschutztechnische Bedenken gegen die Überschreitung der RW-Längen können zurückgestellt werden.

- 32.3. für das Schließen der Öffnungen in der Brandwand im Sockelgeschoss des Hotel in feuerhemmender, rauchschützenden statt feuerbeständiger Bauweise (§ 28 Abs. 8 HBauO).

Begründung

Den Ausführungen im Brandschutzkonzept (Bauvorlage 15/62) wird gefolgt. Das Schutzziel der Anforderung nach § 28 HBauO - hier die Verhinderung der Brandausbreitung - wird erreicht.

- 32.4. für das Zulassen von Öffnungen im 5 m Bereich an den aufgehenden Wänden der Dachaufbauten ohne Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 30 Abs. 7 HBauO).

Begründung

Die RWA und RDA Öffnung befinden sich in dem 5 m Bereich vor der Heizzentrale. Bei Auslösung der RWA kann ein Brandüberschlag nur unter nachfolgenden Bedingungen verhindert werden.

Bedingung

1. Die Außenwände der Heizzentrale sind mit nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.
2. Die Zugangstür zur Heizzentrale ist selbstschließend herzustellen.

- 32.5. für den Verzicht auf das Herstellen feuerhemmender Trennwände im Versorgungsschacht zwischen jeweils 2 Hotelzimmer (§ 5 Abs. 2 BeVO)

Begründung

Der Versorgungsschacht zwischen je zwei Hotelzimmern wird als gemeinsamer Schacht ausgebildet. Bedenken gegen diese Ausführung bestehen nicht, da darüber nur die brandlastarmen Sanitärzellen miteinander in Verbindung stehen. Das Schutzziel der Behinderung einer Brandausbreitung wird erreicht.

- 32.6. für die Überschreitung der zulässigen Rauchabschnittsgröße der geschlossenen Großgarage von 2.500 m² um 15 m² auf 2515 m² (§ 13 Abs. 1 GarVO).

Begründung

Die Abweichung für die Überschreitung der zulässigen Rauchabschnittsgröße der geschlossenen Großgarage von 2.500 m² um 15 m² auf 2515 m² (§ 13 Abs. 1 GarVO) i.V.m. § 13 GarVO ist wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung ist mit dem Schutzziel des § 17 HBauO, hier: "Sicherstellung wirksamer Rettungsmaßnahmen durch die FW (Beherrschung des Brand-Rauchszenarios)" mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des § 3 Satz 1 HBauO unter nachstehenden Nebenbestimmungen vereinbar.

Bedingung

Installation einer Brandmeldeanlage nach DIN 14675 Kategorie 1 - Vollschutz

- 32.7. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge um bis zu 3 m auf 33 m (§ 15 Abs. 2 GarVO)

Begründung

Bedenken gegen diese Ausführung bestehen nicht, da nach maximal 33 m Länge jeweils die Schleuse zum Treppenraum und somit ein geschützter Bereich erreicht wird. Die Schleuse zur Garage wird mit einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür sowie einer feuerbeständigen Wand abgetrennt. Zusätzlich wird die Garage durch eine flächendeckende Brandmeldeanlage überwacht.

33. Folgende Abweichung nach § 69 HBauO wird erteilt:

- 33.1. für den Verzicht auf das Herstellen einer Entleerung des Abfallbehälterraumes des Hotels unmittelbar ins Freie, sondern mit einem Lastenaufzug aus dem Untergeschoss (§ 43 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung für den Verzicht auf das Herstellen einer Entleerung des Abfallbehälterraumes des Hotels unmittelbar ins Freie, sondern mit einem Lastenaufzug aus dem Untergeschoss (§ 43 Abs. 3 HBauO) ist mit dem Zweck der Anforderung nach § 43 HBauO unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des § 3 Satz 1 HBauO vereinbar.

- 33.2. für den Verzicht auf das Herstellen feuerhemmender Trennwände im Versorgungsschacht zwischen jeweils 2 Hotelzimmer (§ 5 Abs. 2 BeVO)

Begründung

Der im Brandschutzkonzept vom 08.12.2020 unter der Ziffer 8.1.4.4 (Abweichung 2) aufgeführten Abweichungsbegründung wird gefolgt. Die Erweiterung der BMA durch eine zusätzliche Rauchdetektierung mit automatischen Brandmeldern in allen Beherbergungsräumen stellt den wesentlichen Faktor dar der die Abweichung vertretbar macht. Solange sich die Abweichung immer jeweils auf MAXIMAL zwei Beherbergungsräume beschränkt, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Bitte die Abweichung entsprechend dem Vorgenannten selbstständig beauftragen.

Ausübung des Ermessens

34. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung der Festsetzungen unter § 2 Abs. 5 der Verordnung zum Bebauungsplan Harburg 61 seiner Art nach zulässig. Die Anforderungen an den Schutz der schutzwürdigen Räume im Bereich Hotel und Büro werden eingehalten, wenn die Anforderungen des Schallschutznachweises vom 16.09.2020 (Bauvorlage 15/17, 15/18) an die äußeren Bauteile eingehalten werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

35.1. Standsicherheit

35.2. 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

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

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH