



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

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/03569/2015
Hamburg, den 14. November 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
15.10.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

127-004
2062, 530 in der Gemarkung: Hamm Marsch

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen und Tiefgarage

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, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09.00 bis 15.00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

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. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung einer neuen Überfahrt sowie für die Neuordnung der Stellplätze auf öffentlichem Grund.

Nebenbestimmung

siehe Anlage – Wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Hamm Marsch

mit den Festsetzungen: Baustufenplan Hamm Süd / Änderung: W 4 g
vorher: Grünfläche

Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 24	Baubeschreibung vom 07.10.15
0 / 36	Abfallmengenberechnung
0 / 57	Lüftungskonzept
0 / 59	Nachweis der überbauten öffentlichen Flächen
0 / 67	Grundriss Brandschutz – Erdgeschoss v. 13.06.2016, Index A
0 / 68	Grundriss Brandschutz – 1.Obergeschoss v. 13.06.2016, Index A
0 / 69	Grundriss Brandschutz – 2.Obergeschoss v. 13.06.2016, Index A
0 / 70	Grundriss Brandschutz – 3.Obergeschoss v. 13.06.2016, Index A
0 / 71	Grundriss Brandschutz – 4.Obergeschoss v. 13.06.2016, Index A
0 / 74	Schnitt A-A Brandschutz v. 13.06.2016, Index A
0 / 75	Schnitt C-C Brandschutz v. 13.06.2016, Index A
0 / 79	Lageplan m. geänderter Feuerwehraufstellfläche M 1:200; Plan-Nr.: 397BA-01f-NF
0 / 82	Baubeschreibung vom 10.11.16
0 / 83	Bild vom Gebäude
0 / 84	Ansicht Norden vom 07.10.15 Farbkonzept
0 / 85	Grundriss Brandschutz – 5.Obergeschoss v. 06.10.2016, Index B
0 / 86	Ansicht Nord Brandschutz – Süderstraße v. 06.10.16, Index C
0 / 88	Foto mit Hinweis auf zu fallenden Baum
0 / 90	Lageplan; 1:200; Blatt 397BA-01-NT; v. 09.05.17
0 / 91	Lageplan Abstandsflächen; 1:200; Blatt 397BA-13-NT; v. 09.05.17
0 / 92	Grundriss / UG; 1:100; Blatt 397BA-02-NT; v. 09.05.17
0 / 93	Grundriss / EG; 1:100; Blatt 397BA-03-NT; v. 09.05.17
0 / 94	Grundriss / 1. OG; 1:100; Blatt 397BA-04-NT; v. 09.05.17
0 / 95	Grundriss / 2. OG; 1:100; Blatt 397BA-05-NT; v. 09.05.17
0 / 96	Grundriss / 3. OG; 1:100; Blatt 397BA-06-NT; v. 09.05.17
0 / 97	Grundriss / 4. OG; 1:100; Blatt 397BA-07-NT; v. 09.05.17
0 / 98	Grundriss / 5. OG; 1:100; Blatt 397BA-08-NT; v. 09.05.17
0 / 99	Grundriss / SG; 1:100; Blatt 397BA-09-NT; v. 09.05.17
0 / 100	Schnitt A-A; 1:100; Blatt 397BA-11-NT; v. 09.05.17

0 / 101	Schnitte B,C,D,E; 1:100; Blatt 397BA-12-NT; v. 09.05.17
0 / 102	Abstandsflächen Ansichten; 1:125; Blatt 397BA-14-NT; v. 09.05.17
0 / 103	Ansichten; 1:100; Blatt 397BA-10-NT; v. 09.05.17
0 / 104	Flächennachweis UG + EG; 1:250; Blatt 397BA-17; v. 09.05.17
0 / 105	Flächennachweis 1.OG - 4.OG; 1:250; Blatt 397BA-18; v. 09.05.17
0 / 106	Flächennachweis 5.OG + 6.OG; 1:250; Blatt 397BA-19; v. 09.05.17
0 / 107	Flächennachweis SG + Dach; 1:250;; Blatt 397BA-20; v. 09.05.17
0 / 108	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung; v. 09.05.17
0 / 109	Berechnung / Umbauter Raum; v. 09.05.17
0 / 110	Berechnung / Wohn- u. Nutzfläche; v. 09.05.17
0 / 111	Nachweis / Fahrradplätze; v. 09.05.17
0 / 118	Grundriss Brandschutz Staffelgeschoss v. 21.07.2016, Index B
0 / 119	Ansicht Süd Rückseite Brandschutz v. 21.07.2016, Index B

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

Zur Prüfung lagen weiterhin folgende Unterlagen vor:

0 / 25	Brandschutzkonzept , erstellt von dem Büro für Bauwesen, Christiansen GmbH, am 07.10.2015
0 / 56	1. Nachtrag zum Brandschutzkonzept, erstellt erstellt von dem Büro für Bauwesen, Christiansen GmbH, am 13.06.2016
0 / 115	2.Nachtrag zum Brandschutzkonzept, erstellt erstellt von dem Büro für Bauwesen, Christiansen GmbH, am 21.07.2016

Die im Brandschutzkonzept v. 07.10.2015 sowie in den Nachträgen vom 13.06.2016 und vom 21.07.2016 genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. in Ergänzungs- oder Änderungsbescheiden nichts Anderes festgelegt wird.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 4 um 2 Vollgeschosse mit dem 6-geschossigen Wohn-Bürogebäude (§ 11 BPVO)

Bedingung

In den beiden obersten Geschossen (5.Obergeschoss und Staffelgeschoss) wird eine Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich ausgeschlossen. Hier ist eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.
Für die gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Nutzungsanträge zu stellen.

Die Fassaden sind gem. den Vorlagen Nr. 82-84 auszuführen.

- 2.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 um 0,3 auf 0,8 (§ 11 BPVO in Verbindung mit BPD 5/2014)

- 2.3. für das Überschreiten der vorderen Baulinie mit dem Eingangsbaukörper vom 1.Obergeschoss bis zum 6.Obergeschoss und für das Bebauen auf der nicht bebaubaren öffentlichen Fläche.

(§ 13 BPVO)

Begründung

Der Sondernutzungsvertrag für das Bebauen des öffentlichen Grundes durch den Treppenturm ist bereits mit dem Management öffentlichen Raumes abgeschlossen worden.

In Aussicht gestellte Abweichung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB in Aussicht gestellt:

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Wohnen in nicht störendes Gewerbe in den beiden obersten Geschossen (5.OG und Staffelgeschoss)
(§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Eine Erteilung kann zur Zeit nicht erfolgen, da die Gewerbenutzungen noch nicht feststehen. Die entsprechenden Nutzungsanträge müssen in einem gesonderten Verfahren geprüft und genehmigt werden.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Unterschreiten des seitlichen Mindestabstands von 2,50 m mit dem vorderen, abgerundeten Gebäudeteil und für das sich Erstrecken auf das Nachbargrundstück, Flurstück 367.
(§ 6 (2) und § 6 (5) HBauO)
- 4.2. für das Unterschreiten der Mindestabstandsfläche von 2,50 m mit der bis zu 0,70 m aus dem Erdreich herausragenden Tiefgaragenzufahrt
(§ 6 (5) HBauO)
- 4.3. für die Unterschreitung der Mindest- Durchgangsbreite 90 cm auf 88,5 cm im Bereich der Schlaf- und Badezimmer der Wohnungen 2, 6, 10 und 14 (§ 52 (4), Satz 2 Nr. 1 HBauO)
- 4.4. für die Unterschreitung der Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m auf 1,20 x 1,20 m in den Badezimmern der barrierefreien Wohnungen (§ 52 (4), Satz 2 Nr. 3 HBauO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 5.1. für den Verzicht auf Gebäudeabschlußwände im Bereich der Tiefgarage bei den Außenwänden mit einem Abstand < 2,50 m zur Grundstücksgrenze (§ 28 (1), Satz 1 Nr. 1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Tiefgaragenwände, die mit einem Abstand < 2,50 m gegenüber Grundstücksgrenzen errichtet werden, müssen als Gebäudeabschlusswände entsprechend der Gebäudeklasse ausgeführt werden.

Aufschiebende Bedingung

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 6.1. das Flurstück 2065 auf dem gleichen Grundbuchblatt wie die Flurstücke 2062 und 530 eingetragen ist.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

7.1. Standsicherheit

7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

7.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen in 5-facher Ausfertigung gemäß § 18 Abs. 2 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 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