



# 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

Ansprechpartner: ###

Zimmer H.03.374  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00159/2016  
Hamburg, den 20. November 2019

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
22.08.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
103-024  
2377 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Errichtung eines Sockelbauwerkes mit drei Geschossen (TG, WG und EG ) mit  
Garagennutzung für 410 PKW- Stellplätze, Technikflächen, Lagerräumen,  
Versammlungsstätten, Läden und Gastronomieflächen (Strandkai SK 1)  
TEKTUR**

### ÄNDERUNGSBESCHEID

**Nummer 9                      zum Genehmigungsbescheid  
über die Tektur vom 02.10.2018**



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

Dieser Bescheid schließt ein:

**Entscheidung zum Thema: § 11a HmbAbwG - Einleitung von Abwasser in das öffentliche Sied**

1. Nach § 11 a Abs. 1 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) wird die Genehmigung erteilt, dass das Schmutzwasser in das öffentliche Schmutzwassersied eingeleitet werden darf. Die Genehmigung zur Einleitung des von Teilflächen des Grundstücks abgeleiteten Regenwassers in das öffentliche Regenwassersied wird erteilt.

**Begründung**

Die Abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

**§ 4(3) HBauO – Errichten von Grundstücksentwässerungsanlagen:**

2. Die Genehmigung zur Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlage wird erteilt. Technische Details und zugehörige Auflagen und Hinweise der auf dem Sockelbauwerk aufgehenden Gebäude sind den einzelnen Genehmigungen der separaten Bauanträge zu entnehmen.

**Begründung**

Die Abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

**Entscheidung über die Einleitung von Niederschlagswasser in die Norderelbe  
§ 9 WHG – Benutzung von oberirdischen Gewässern**

Aufgrund der nachträglichen Änderung der Flächen und Einleitungsstellen gemäß Lageplan Sanitärtechnik, BF 55 – 57, Stand 05.10.2018, erhält die Ziffer 83 des Bescheids vom 15.06.17, geändert mit Änderungsbescheid Nr. 5 aufgrund des Widerspruchs vom 12.07.17 sowie der nachträglichen Änderung der Flächen und Einleitungsstellen (Schreiben BUE/ IB 32 vom 29.08.17) folgende Fassung:

3. Abwasserart und -mengen

Es wird erlaubt, Niederschlagswasser gemäß der Darstellung im Lageplan Sanitärtechnik BF 55 – 57 (Stand 05.10.2018)  
über die Einleitungsstelle 6 von Dachflächen mit einer Fläche von 705 m<sup>2</sup>,  
über die Einleitungsstelle 7 von Dachflächen mit einer Fläche von 1.202,4 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 204 m<sup>2</sup>,

über die Einleitungsstelle 8 von Dachflächen mit einer Fläche von 109 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 1.232 m<sup>2</sup>,  
über die Einleitungsstelle 10 von Freiflächen mit einer Fläche von 456 m<sup>2</sup>,

mit einer Fläche von insgesamt 3.908,4 m<sup>2</sup> in den Grasbrookhafen einzuleiten,

sowie

über die Einleitungsstelle 13 von Dachflächen mit einer Fläche von 2.184 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 306 m<sup>2</sup>,

über die Einleitungsstelle 14 von Dachflächen mit einer Fläche von 1.363 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 1.136 m<sup>2</sup>,

über die Einleitungsstelle 15 von Dachflächen mit einer Fläche von 1.789 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 765 m<sup>2</sup>,

über die Einleitungsstelle 16 von Dachflächen mit einer Fläche von 1.261,5 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen mit einer Fläche von 740 m<sup>2</sup>,

mit einer Fläche von insgesamt 9.544,5 m<sup>2</sup> in die Norderelbe einzuleiten.

### **Erlaubnis für die Sondernutzung des öffentlichen Weges**

4. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Straße Hübenerkai (Flurstück 2523) durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t zum Zwecke der Anfahrt zur Ladezone im westlichen Bereich des Flurstücks 2524 (Gem. Altstadt Süd).

### **Nebenbestimmung**

Die Genehmigung der Anlieferung ist auf Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t begrenzt und darf nur im Zeitraum von 6 bis 10 Uhr erfolgen. Für die Einhaltung dieser Zufahrtsregelung ist der Eigentümer des Flurstücks 2523 verantwortlich (zum Beispiel durch Installation einer Polleranlage auf privatem Grund).

Die Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG tritt erst mit der Widmung des an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Grundes auf Grundlage des § 6 Abs. 1 HWG formell in Kraft.

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides:

#### Entwurf

490, 504-505, 672 – 683, 686-687, 788-791, 886, 6 (Seite 2)

#### Folgeeinrichtung/Stellplatznachweis

792

## Brandschutz

806; 810, 812, 819, 823, 825, 832-836, 838, 842-844, 845, 847, 848, 861, 862, 868-871, 877- 880, 882

## Lüftung und Rauchableitung

573-598, 712

## Starkstromanlage

620 - 637

## Planungsrecht

860

## Abwasserrecht

530, 531, 535, 536, 537, 550-571, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858

## Bauvorlagen zum Hochwasserschutz:

883-884

## Bauvorlagen zum Nachweis Immissionsschutz

765-766

- 5. Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Bescheides:
  - 1: Wasserrechtliche Erlaubnis, Antragserläuterungen, Stand 21.07.17 (bereits genehmigt)
  - 2: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.08.16 (bereits genehmigt)
  - 3: Sanitärtechnik, Lageplan BF 55 – 57, Stand 05.10.2018, Bauvorlage 851
  - 4: Auszug aus dem Leitungsbestandsplan der Hamburger Stadtentwässerung (bereits genehmigt)
  - 5: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (bereits genehmigt)
  - 6: Berechnung der Regenwassermengen und Aufteilung auf die Kaimauerauslässe, Stand: 25.07.2018, Bauvorlage 854

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

## **Folgende Vorlagen werden ungültig:**

### Entwurf

33, 38, 43, 58, 267, 314-316, 322, 371, 372, 374, 450-457

### Folgeeinrichtung/Stellplatznachweis

380

## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

### **6. Abweichung zum Thema: § 72 WHG – Hochwasserschutz**

- 6.1. Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 der Flutschutzverordnung-HafenCity (FlutSchVO) für Öffnungen in Flutschutzanlagen unterhalb der Mindesthöhe wird gemäß § 10 Abs. 4 FlutSchVO erteilt.

Die empfohlene Schutzhöhe direkt am Strandkai beträgt NHN + 9,40 m.  
Die empfohlene Schutzhöhe direkt am Hübenerkai beträgt NHN + 8,60 m. Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches mit dem LSBG vom 12.06.2012 wurde die Schutzhöhe am Hübenerkai im Bereich km 1574,80 bis km 1745,70 auf NHN + 8,50 m reduziert.

Es sind insgesamt 10 Öffnungen am Strandkai und 9 Öffnungen am Hübenerkai unterhalb der empfohlenen Schutzhöhe vorgesehen. Alle Öffnungen sollen laut den vorliegenden Unterlagen mit Flutschutztoren versehen werden.

Die Schutzhöhe des Eingangs von Haus 7 (BF 57, KIKU) am Hübenerkai beträgt NHN +8,30m.

#### **Begründung**

Die Öffnungen in der Flutschutzanlage unterhalb der Schutzhöhe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Flutschutz nicht gefährdet wird und ein berechtigtes Interesse die Ausnahme erfordert (§ 10 Abs. 4 FlutSchVO).

Vor dem Eingang von Haus 7 (BF 57) sind Bauelemente (hier: Rampenanlage mit Balustrade und Bäumen) vorgesehen, die im Sturmflutfall den lokalen Seegang in diesem Bereich reduzieren. Aus diesem Grund ist die verminderte Schutzhöhe von NHN + 8,30 m als ausreichend anzusehen.

#### **Bedingung**

Die Flutschutzanlagen sind nach den Vorgaben der Richtlinie „Berechnungsgrundsätze für Hochwasserschutzwände, Flutschutzanlagen und Uferbauwerke im Bereich der Tideelbe der Freien und Hansestadt Hamburg“ auszubilden.

Die Öffnungen unterhalb der empfohlenen Schutzhöhe sind mit flutsicheren Verschlüssen zu versehen. Verschlüsse mit Motorantrieb müssen auch bei Ausfall

des Antriebs manuell geschlossen werden können.

Der Schließbereich der Flutschutzanlagen muss freigehalten werden, und die jederzeitige Zugänglichkeit für den Flutschutzbeauftragten muss gegeben sein (§ 10 FlutSchVO).

Der Flutschutzbeauftragte muss die Bedienung der Flutschutzanlagen im Einsatzfall sicher beherrschen.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für das weitere geringfügige Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge in Teilbereichen der Mieterkeller und der Fahrradräume von max. 35 m (§ 33 (2) HBauO)
  - 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Rettungsweglänge in Teilbereichen der Mieterkeller und der Fahrradräume von max. 35 m um bis zu 12 im WG Baufeld 56 (§ 33 (2) HBauO)
  - 7.3. für die nur 1,13 m anstatt 1,20 m breiten Treppen im Warft- und Tiefgeschoss des Hochhauses in Baufeld 56 (§ 32 (5) HBauO i.V. m. BPD Hochhäuser Ziffer 4.1.2)
  - 7.4. für den Einbau brennbarer und schwer entflammbarer Dämmung im Bereich des Wellenaufschlages bei Hochwasser an den Hochhäusern (§ 26 (1) u. (2) HBauO i.V.m. BDP 1/2008, Ziffer 3.4).
- Bedingungen**
- Die in der brandschutztechnischen Stellungnahme (HHP Nord/Ost 19BS-0344S-1 vom 28.05.2019) beschriebenen Maßnahmen sind in vollem Umfang umzusetzen.
- Dem Einbau schwerentflammbarer Baustoffe (Perimeterdämmung) im hochwasserbetroffenen Bereich des Erdgeschosses (Abweichung von BPD 1/2008, ziff.3.4) wird unter der Bedingung zugestimmt, dass im Sockelbereich Lagerflächen (z.B. Müllbehälterstandplätze) und Stellplätze dauerhaft ausgeschlossen sind.
- 7.5. für die Öffnungen in den Vorräumen bzw. Schleusen der Sicherheitstreppe zu einzelnen TGA- Schränken der Sicherheitstechnik, die einen T 90/ F 90 - Abschluss mit umlaufender Dichtung erhalten (§ 33 i. V. m. BPD 1/2008, Ziffer 6.1.3.2)
  - 7.6. für den Verzicht auf eine feuerbeständige Abtrennung zwischen Garage und den Räumen mit den Nutzungen: kleinflächige Fahrradplätze, Reinigungsfahrzeug und Dammbalkenaufbewahrung mit Gitterabtrennung (§ 10 (1) GarVO)

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 8.1. Freitreppe östlich Baufeld 57 Turm  
Für die geänderte Planung sind gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) ergänzende Bauvorlagen zur Prüfung einzureichen:
- Lageplan
  - Ostansicht mit Treppenlauf und Absturzsicherung zum Nachbargrundstück
  - Schnitt in Ost-West-Richtung durch den Höhenversprung zum Nachbargrundstück oberhalb der Treppe.

## **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**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH



###

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: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH