



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/ABH23/00315/2020
Hamburg, den 17. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.12.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

104-015
2703 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Resultierende Änderungen aus dem BPD 6/2020-Anschluss Gewerbenutzungseinheiten > 200m² und Überschreitung Rettungsweglängen

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan HafenCity 11

mit den Festsetzungen: MI; GRZ 0,8; Baukörperausweisung, VII (A); V(A); I (B,E); GH 24,5 (C); GH 34,5(C); Gebäudetiefen 13 und 14 ; Gehrecht MI GRZ 0,7
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2 / 1 Brandschutztechnische Stellungnahme Nr. 01
2 / 2 Antrag / Abweichung - Begründung
2 / 3 Grundriss EG BT A
2 / 4 Grundriss ZG BT A
2 / 5 Grundriss WG BT A
2 / 6 Grundriss EG BT B
2 / 7 Grundriss ZG BT B
2 / 8 Brandschutztechnische Stellungnahme Nr. 01

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Vergrößerung der Gewerbenutzungseinheiten auf maximal 400 m², welche sich über zwei Geschosse erstrecken, und die damit verbundene Abweichung von Abschnitt 5.1.5 BPD 6/2020 unter Berücksichtigung nachstehender Erläuterungen in Abschnitt 4.1 genehmigungsfähig?**

Antwort:

Ja, unter den in Ziffer 3.2 genannten Bedingungen.

2. **Ist die Rettungsweglängenüberschreitung um ca. 7,50 m im Bereich der Abstellräume innerhalb des Warftgeschosses unter Berücksichtigung der nachstehenden Kompensationsmaßnahmen in Abschnitt 4.2 genehmigungsfähig?**

Antwort:

Ja, unter den in Ziffer 3.1 genannten Bedingungen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. **Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen**

- 3.1. für die Rettungswegüberschreitung um ca. 7,50m bis zum Eintritt in den Treppenraum im Bereich der Abstellräume im Kellergeschoss (§ 33 Abs. 2 HBauO)

Bedingung

Der Abweichung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Nutzungen mit mehr 400 m² Grundfläche über Schleusen an den luftdurchspülten, notwendigen Flur anbinden und auf der Innenseite der Ausgangstüren zu den Schleusen Rauchmelder haben, vgl. Abbildung 2 in BPD 2020-6.

Zur Kompensation der Rettungswegüberschreitung muss die Schleuse/Flur und der luftdurchspülten, notwendigen Flur im Wirkungsbereich der Brandwarnanlage liegen.

3.2. Abweichungstatbestand vom Abschnitt 5.1.5 BPD 06/2020:

Anschluss von Gewerbenutzungseinheiten (GE) mit über 200 m² BGF an den durchspülten Flur.

Das gilt im Einzelnen für:

- die GE (rosa Fläche) in Haus 2 im EG
- die GE (orangene Fläche) in Haus 3 im EG
- die GE (Rosa/blau Fläche) in Haus 4 im EG
- die GE (rosa Fläche) in Haus 5 im EG und ZG
- die GE (orangene Fläche) in Haus 5 im EG und ZG
- die GE (rosa Fläche) in Haus 6 im EG

Bedingung

Für jede Gewerbeeinheit bis 400 m² BGF ist jeweils nur 1 Anschluss mit einem Nebenzugang zum luftdurchspülten, notwendigen Flur eines Sicherheitstrepfenraums in Wohngebäuden zulässig.

Der Nebenzugang der Gewerbenutzungen ist auf den geringfügigen Verkehr beschränkt. Geringfügiger Verkehr ist z.B. der Personalzugang zur Tiefgarage oder der Zugang zu Archivflächen oder zu Materiallagern von Büro- oder Verwaltungsnutzungen.

Die Abwicklung von Verkehrs- bzw. Materialströmen, die für den laufende Betrieb von Gewerbenutzungen > 200 m² notwendig sind, ist unzulässig. Hierzu gehören u.a. der Kundenzugang, der Lagertransport für die Beschickung von Verkaufsflächen oder auch die Abwicklung der Ver- und Entsorgung von Restaurantküchen etc..

Die jeweils angeschlossene GE bzw. der feuerbeständig abgetrennte Teil einer GE/NE darf insgesamt nicht größer als 400m² BGF sein. Dabei müssen die Öffnungsabschlüsse in der Trennwand nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 HBauO mind. feuerhemmend/RS sein. Sollten diese Türen im Betrieb offen sein, müssen sie über eine entsprechende Selbstschließregelung verfügen!

Die Rettungswegführung der Gewerbeeinheiten darf nicht an den Sicherheitstrepfenraum anbinden.

Der 1. Rettungsweg im EG muss direkt über Ausgänge ins Freie führen.

Die Zugangstür der Gewerbeeinheit zur Schleuse muss fh-RS sein und die Tür der Schleuse zum notwendigen Flur DS sein.

Die raumabschließenden Bauteile der Schleuse müssen den Anforderungen des § 25 Abs. 1 HBauO entsprechen.

Vor dem Zugang von der Gewerbeeinheit zur Schleuse ist ein Rauchmelder anzuordnen.

Auf die Ausführung gemäß Abbildung 3 in BPD 2020-6 wird verwiesen.

Es handelt sich bei der Zulassung der Abweichung um Einfallentscheidungen zu den jeweiligen Gewerbeeinheiten, die auf der Grundlage der

Betriebsbeschreibung zu beurteilen sind und die bei Nutzungsänderungen erneut zu treffen sind.

4. Hinweise:

4.1 Rettungswegführung aus Nutzungseinheiten:

Der erste und zweite Rettungsweg muss für jede separate Nutzungseinheit nachgewiesen sein.

Die Führung des 2. Rettungswegs einer Teilnutzungseinheit über eine andere Teilnutzungseinheit kann zugelassen werden, solange nur ein Nutzer über beide Teilnutzungseinheiten verfügt und die Rettungswege uneingeschränkt nutzbar sind. (§ 34 (1) Nr. 4 HBauO)

4.2 Durchgang:

Die Ausbildung eines Durchgangs ist zulässig. Die Wände und Decken müssen feuerbeständig sein, Bekleidungen und Dämmstoffe nicht brennbar sein. Türen im Bereich des Flucht- und Rettungswegs müssen jederzeit ohne Hilfsmittel nutzbar sein. Auf die Ziffern 3 und 14 der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen. Soweit die Rettungswege über benachbarte Grundstücke führen sind entsprechende Baulasten zu bilden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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