



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/04193/2018

Hamburg, den 14. März 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	28.05.2018
Belegenheit	###
Baublock	207-004
Flurstück	813 in der Gemarkung: Altona-Nord

**Umbau des Cafe Herren Simpel auf TRANSIT (Fusion Kitchen) mit 92 Sitzplätzen (innen) von 11.00 - 1.00 Uhr rechts, ein Wirtschaftsgarten (40 Sitzplätze) und einem Einzelhandel links.**

### 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.

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.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - städtebauliche ErhVO

### Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Sternschanze 7 (festgestellt am 13.01.2014) mit den Festsetzungen: MI g; V (zwingend); GRZ 0,8 ; städtebaulicher Erhaltungsbereich; Regulierung der Gastronomie: nur ausnahmsweise zulässig; Denkmalschutzensemble Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze

### Ausführungsgrundlagen

#### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

15 / 1	Betriebsbeschreibung Gastronomie
15 / 2	Erläuterungsbericht
15 / 6	Grundriss / Kellergeschoss Flächenberechnung M 1:150
15 / 7	Frontansicht M 1:50
15 / 10	Schnittansicht A-A + B-B + C-C - M 1-50
15 / 19	Antrag / Ausnahme - Erweiterung Gastro-Fläche
15 / 20	Antrag / Abweichung - § 52 HBauO
15 / 22	Flurkartenauszug / Karte
15 / 23	Ergänzung Brandschutzgutachten v. 06.06.2018
15 / 27	Grundriss KG M 1:100
15 / 28	Schnittansichten A-A + C-C EG M 1:100
15 / 29	Schnittansichten B-B + D-D EG M 1:100
15 / 30	Schnittansichten A-A + B-B + C-C KG M 1:100
15 / 31	Betriebsbeschreibung Einzelhandel
15 / 32	Antrag / Ausnahme - Erweiterung Wirtschaftsgarten
15 / 35	Geräuschimmissionsprognose Wirtschaftsgarten Nr. 417178/02.01
15 / 36	Lüftungsbeschreibung
15 / 37	Lüftungsberechnung
15 / 39	Grundriss / Erdgeschoss
15 / 40	Grundriss / Erdgeschoss - Wirtschaftsgarten
15 / 41	Brandschutztechnische Stellungnahme v. IJB – BU-18062-2 v. 06.09.2018
15 / 42	Antrag / Abweichung - § 31 HBauO
15 / 43	Betriebsbeschreibung Einzelhandel
15 / 44	Stellungnahme Nr. 417178/02.02 als Ergänzung zum Bericht Nr. 417178/02.01
15 / 45	Antrag Nutzung Wirtschaftsgarten vom 29.10.2018
15 / 49	Beschreibung der Zu- und Abluftanlage v. 06.12.2018
15 / 50	Deckenspiegel EG Zu- und Abluftanlage v. 29.10.2018
15 / 51	EG Schnittansicht A-A + C-C - Lüftungsanlage

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 / Schlussprüfbericht vom 26.07.2018 benannten Vorlagen

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 2.1. für die Erweiterung der bestehenden Gastraumfläche von ca. 85,50m<sup>2</sup> um ca. 1,20m<sup>2</sup> auf ca. 86,70m<sup>2</sup> durch Umstrukturierung beider Gewerbeflächen im EG (u.a. Verlagerung der WC's in das KG), Erhöhung der Sitzplätze (innen) von ca. 72 auf 92 Sitzplätzen in einem Bereich, für den der B-Plan Sternschanze 7 gilt und Gastronomie nur noch ausnahmsweise zulässig ist.
  - 2.2. für die Erweiterung des Wirtschaftsgarten von 24 Personen (gem. dem Ergänzungsbescheid aus 2005) auf 40 Personen in einem Bereich, für den der B-Plan Sternschanze 7 gilt und Gastronomie nur noch ausnahmsweise zulässig ist.

### Bedingung

Die unter Ziff. 16 aufgeführten immissionschutzrechtlichen Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten. Bei Nichteinhaltung und Lärmbeschwerden wird die Nutzung des Wirtschaftsgarten sofort untersagt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 3.1. für den Verzicht auf eine barriere freie Zugänglichkeit und ein barriere freies WC gem. § 52 (2) HBauO

### Begründung

Der barriere freie Ausbau der Mietfläche ist von den baulichen Gegebenheiten her nicht möglich. Das EG mit den unterschiedlichen Höheniveaus in dem gründerzeitlichen Gebäude ist bereits im Bestand nicht barriere frei, die straßenseitigen Eingänge des denkmalgeschützten Hauses hat Stufen.

- 3.2. für die Führung des 2. Rettungsweges aus dem, im rückwärtigen Hof gelegenen Wirtschaftsgarten und den Innenräumen der Gastronomie über die Nachbarnutzung - hier: Verkaufsfläche (linke Gewerbefläche) (§31 Abs.1 HBauO)

### Bedingung

- beide Nutzungseingängen werden vom gleichen Betreiber genutzt, eine Untervermietung ist ausgeschlossen.
- die Rettungswege müssen zu den Betriebszeiten hindernisfrei und ohne die Benutzung von Hilfsmitteln (Schlüsselkästen u.ä.) zu nutzen sein.
- die Rettungswegführung innerhalb der Einzelhandelsnutzung erfolgt, wie in Anlage 39 dargestellt, in einer Breite von mindestens 1,2m hindernisfrei zur Ausgangstür.

### Auflösende Bedingung

4. Die Genehmigung wird unwirksam, wenn
  - 4.1. der Durchgang zum Einzelhandel/Verkaufsfläche (linke Gewerbefläche) geschlossen wird, da in diesem Fall der 2. Rettungsweg nicht mehr besteht.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 5.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Fettabscheider)  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen 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

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH