



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00404/2015/Ä1
Hamburg, den 19. August 2016

Verfahren
Bezug

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
E/WBZ2/00404/2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

317-018
4619 in der Gemarkung: Lokstedt

Erweiterung und Umbau des Seniorenzentrums - Neubau Haus 8

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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Baustellenzufahrt.

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnis ist befristet bis zum Ende der Baumaßnahme.
Der ursprüngliche Zustand ist nach Ende der Baumaßnahme zu Kosten und Lasten des Antragstellers wieder herzustellen.

2. die Genehmigung zur Errichtung des Erweiterungsgebäudes an dem angrenzenden Feddersenteich, der gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG als naturnahes Gewässer gesetzlich geschützt ist. Der gesetzliche Schutz umfasst neben dem Gewässer auch die vom Gewässer geprägten Randstreifen mit ihrer Vegetation, bis mindestens 1 m über die Böschungsoberkante hinaus.

Begründung

Gemäß der vorgelegten Stellungnahme der IGB Ingenieurgesellschaft mbH vom 07.07.2016 zu den hydrogeologischen Verhältnissen, ist eine negative Beeinflussung der Vegetation und des Wasserstandes im geschützten Biotop nicht zu erwarten. Auf Grundlage dieser Aussagen wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Gewässers durch die Bebauung ausgegangen und dem Vorhaben unter den nachfolgenden Nebenbestimmungen zugestimmt.

Die Entnahme von Grundwasser beschränkt sich auf die Baugrube. Das Biotop wird überwiegend oberflächlich durch die Schillingsbek gespeist. Eine Beeinflussung dieser hydraulischen Verbindung wird ausgeschlossen. Außerhalb des Baugrubenverbau kann das Stau- und Grundwasser weiterhin dem Feddersenteich zulaufen. Bauzeitlich werden die Außenwasserstände aufgezeichnet, um auf mögliche Änderungen reagieren zu können.

Nebenbestimmung

- Der direkte Uferbereich bis zum vorhandenen Fußweg wird baulich nicht in Anspruch genommen.
- Die Ufervegetation bleibt bestehen und wird während der gesamten Bauzeit fachgerecht durch einen Zaun geschützt.
- Es ist so schnell wie möglich ein Amphibienschutz entlang des bestehenden Zaunes anzubringen, um eine Amphibienwanderung in Richtung der Baustelle zu verhindern. Der Schutz ist über die gesamte Bauzeit sicherzustellen.
- Bei negativen Auswirkungen der Bauarbeiten auf den Wasserstand im Biotop ist NGE 338 zu informieren.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Lokstedt 37

mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf: Alten- und Pflegeheim (K.D. Feddersen Stiftung); I-VI-geschossig; GR 7.000 m²; GF 21.300 m²; vorgesehene Oberflächenentwässerung - Rückhaltebecken
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind die Vorlagen Nummer **23/40, 23/57 bis 23/59, 23/61 bis 23/82, 23/84 und 23/87.**

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 3.1. für die Errichtung eines neuen Gebäudeteiles (Haus 8) außerhalb der Baukörperausweisung auf der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Planes).

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Diese planungsrechtliche Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass als Kompensation die in der Bauvorlage 23/59 dargestellte Fläche von 920 m² im nördlichen Grundstücksbereich dauerhaft freigehalten und gärtnerisch gestaltet wird.

Dazu muss durchgehend ein Abstand von 2,5 m vom neuen Gebäuderiegel zur nördlichen Grundstücksgrenze freigehalten werden, damit Unterhaltungsfahrzeuge weiterhin eine Zufahrtsmöglichkeit zum Feddersenteich haben.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Unterschreiten der Aufenthaltsraumhöhe des Mehrzweck-Raumes 7.02.13 (EG Haus 7) von mindestens 2,4 m **um 0,03 m** auf 2,37 m i.M. (von 2,28 m auf 2,46 m) der schräg verlaufenden Decke (§ 44 Abs. 1 HBauO).
- 4.2. für das Unterschreiten der lichten Durchgangsbreite von mindestens 90 cm auf das Baurichtmaß von **88,5 cm** der Türen zu den Räumen, an die Anforderungen der Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl gestellt werden (§ 52 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HBauO).
- 4.3. für das (geringfügige) Überschreiten der Entfernung zum Erreichen eines Ausgangs in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie aus einem Aufenthaltsraum **um ca. 4,5 m** auf ca. 39,5 m (§ 33 Abs. 2 HBauO).
- 4.4. für die Überschreitung der maximal zulässigen Brandabschnittslänge von 40 m **um 2,17 m** über alle Geschosse des Verbindungsneubaus zwischen Haus 5 und 6 mit Haus 8 zwischen Achse 6/16 und 8/J (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO).

5. Folgende naturschutzrechtliche Ausnahme wird nach § 61 Abs. 3 BNatSchG erteilt
 - 5.1. für die Errichtung eines Gebäudeteiles innerhalb des 10-m-Freihaltungsabstands von Gewässern und Uferzonen nach § 15 HmbBNatSchAG (§ 61 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Begründung

Die K.D. Feddersen Stiftung ist ein Pflegeheim mit überlokaler Bedeutung für die Pflege alter Menschen. Der Gebäudekomplex entspricht in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Sicherheit und Pflege der Bewohner. Die gesetzlichen Anforderungen haben sich geändert, so dass die Stiftung Anpassungsbedarf hat. Die funktionale Gliederung ist mit dem modernen Pflegekonzept nicht mehr vereinbar. Bisher getrennte Gebäudebereiche sollen über den neuen Gebäudeteil verbunden und neue Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Dies ist bei der vorhandenen Gebäudekonstellation nur durch einen Verbindungsbau an dieser Stelle möglich. Daher wird aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sozialer Art eine Ausnahme gemäß § 61 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG vom 10-m-Freihaltungsabstand von Gewässern und Uferzonen nach § 15 HmbBNatSchAG zugelassen.

6. Folgende Abweichung wird erteilt:

- 6.1. die befristete Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Baustraße

Bedingung

Die Baustraße ist nicht nur zum Gehölzrand mit einem Zaun zu sichern, wichtig ist vor allem die Sicherung durch einen Bauzaun zum Bolzplatz hin. Dieser beidseitige Bauzaun ist in einem Lageplan "Baustellenzufahrt" darzustellen. Die Ausgestaltung der Grabenquerung ist mit der Abteilung MR 230 (-3406), Straßen und Gewässer abzustimmen.

Nach Abschluß der Bauarbeiten sind die genutzten Flächen wiederherzustellen. Zu den o.g. Bedingungen ist eine Sondernutzungsvereinbarung mit der Abteilung Stadtgrün, MR 116 (-2723) zu vereinbaren.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende wohn- und betreuungsformenrechtliche Befreiung wird nach § 19 Abs. 5 WBBauVO **nicht** erteilt
 - 1.1. für den Verzicht auf einen gesonderten Raum von mindestens einem m² zusätzlich zum Individualbereich (§ 9 Abs. 2 Wohn- und Betreuungsbauverordnung WBBauVo).

Begründung

Die Erteilung einer Befreiung ist nicht erforderlich, weil die Nutzung von Schränken und Regalen für diese Zwecke ausdrücklich zulässig ist. Entsprechend der Begründung des Antragstellers können diese Flächen in den jeweiligen Wohnbereichen nachgewiesen werden, weil diese mit über 15,7 m² (mit Vorraum + 5,5 m²) größer als die geforderte Mindestgröße von 14 m² (§ 6 Abs. 2 WBBauVO) sind. Die Abstell- und Lagerfläche kann auf diese Weise individuell und flexibel gestaltet werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 7.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.3. Prüfung - der technischen Ausführung der Starkstromanlage einschließlich der Sicherheitsstromversorgung und
- der technischen Ausführung der Lüftungs-, Rauch- und Wärmeabzugsanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.4. Prüfung der wasser- bzw. abwasserrechtlichen Belange:
Die Genehmigung wird vorbehaltlich der Prüfung der Unterlagen über die Grundstücksentwässerungsanlagen erteilt. Mit der Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen (einschließlich Grundleitung) darf erst begonnen werden, wenn die Abwasserableitung gesichert ist und der Ergänzungsbescheid erteilt ist.

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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse