



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/04685/2017

Hamburg, den 4. Februar 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 15.06.2017
Belegenheit ###
Baublock 215-004
Flurstücke 00047, 03947 in der Gemarkung: Ottensen

Umbau Bürogebäude und Werkhalle teilweise zur Pension (15 Zimmer mit 52 Betten) und Gastronomie (99 Sitzplätze) mit Öffnungszeiten von 6.00 - 23.00 Uhr

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. Entscheidung zum Thema: § 4 (3) HBauO – Abwasserbeseitigung:
Der Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage wird zugestimmt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bahrenfeld 34 (festgestellt am 03.05.1978)
mit den Festsetzungen: Industriegebiet, GRZ 0,8, BMZ 9,0, GH
20,0 m, Baugrenzen, Einzelhandel unzulässig
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

13 / 1	Flurkartenauszug
13 / 6	Betriebsbeschreibung
13 / 7	Baubeschreibung
13 / 22	Antrag / Befreiung - Art der Nutzung
13 / 23	Baubeschreibung zu den 4 innen liegenden Pensionszimmern
13 / 24	Grundriss OG / Ausschnitt / Bestand/Abriss
13 / 25	Ansichten
13 / 26	Schnitt-C und -D
13 / 27	Schnitt-A und -X1
13 / 28	Grundriss OG / Ausschnitt / Neu/Abriss
13 / 31	Antrag / Abweichung – Begründung § 28 (2) HBauO
13 / 32	Antrag / Abweichung – Begründung § 30 (1) HBauO
13 / 33	Antrag / Abweichung – Begründung § 33 (4) HBauO
13 / 34	Antrag / Abweichung – Begründung § 33 (5) HBauO
13 / 36	Grundriss OG / Brandschutz
13 / 37	Schnitt / Brandschutz
13 / 38	Brandschutzkonzept vom 12.04.2018
13 / 39	Brandschutzkonzept Ergänzung vom 13.04.2018
13 / 64	Lageplan
13 / 65	Grundriss / Erdgeschoss / Ausschnitt
13 / 66	Nachweis / Kfz-Stellplätze + Fahrrad
13 / 67	Schallschutznachweis
13 / 68	Grundriss EG / Brandschutz
13 / 69	Sielkatasterauszug
13 / 70	Berechnung + Bemessung von Fett-Abscheideanlagen
13 / 71	Strangschema - Entwässerung
13 / 72	Grundriss / Untergeschoss Entwässerung
13 / 73	Lageplan Entwässerung
13 / 74	Allgemeine Erläuterungen
13 / 75	Funktionsschema Lüftung
13 / 77	Dachaufsicht Lüftung
13 / 78	Schnitt A
13 / 79	Luftbild Dachaufsicht

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet: Gastronomie mit 99 Sitzplätze mit Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr (§ 9 BauNVO)

Begründung

Die reduzierte Anzahl von zunächst 199 beantragten Sitzplätzen auf 99 Sitzplätze in der Gastronomie ist städtebaulich vertretbar. Auch werden damit gemäß dem Bauprüfdienst (BPD) 2/2018 - Störfallbetriebe (Umgang mit Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie) die Anforderungen an schutzwürdige Nutzungen unter Pkt 5.4. Versammlungsstätten < 100 BesucherInnen und Beherbergungsstätten < 100 Gästebetten eingehalten.

Bedingung

Die Anzahl von 99 Sitzplätzen darf nicht überschritten werden. Eine Außengastronomie, sowie Veranstaltungen wurden nicht beantragt und sind nicht zulässig.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für den Verzicht auf eine innere Brandwand gem. § 28 (2) HBauO
 - 3.2. für den Verzicht auf eine harte Bedachung gem. § 30 (1,2) HBauO
 - 3.3. für den Erhalt des Bestandschutzes der vorhandenen Fenster des Treppenraumes am Büro in F0 statt in F30 gem. § 33 Abs.4 Nr.2 HBauO. Die Fenster des Treppenraumes am Büro liegen im 90 Grad-Brandüberschlagsbereich (5m) zur Treppenraumverglasung.

Begründung

Das Hotel im 1.OG für 52 Personen verfügt über drei bauliche Rettungswege. Der 1. RW verläuft über die notwendige Treppe und den Empfang des Hotels ins Freie, der 2. RW über einen notwendigen Flur zwischen dem Bestandsflügel (Büronutzung) und dem Hotel über das bestehende Treppenhaus und der 3. RW ebenfalls über den notwendigen Flur in entgegengesetzter Richtung über ein drittes Treppenhaus, einen anschliessenden Flur und Ausgang ins Freie. Die Wand zwischen dem Empfang des Hotels und dem Bestandstreppenhaus des 2.RW ist in F90 ausgebildet. D.h. diese beiden RW können im Brandfall unabhängig voneinander genutzt werden.

Bedingung

Der 3.RW über das 3.Treppenhaus und die Produktionsstätte im EG muss jederzeit als Fluchtweg zu nutzen sein (Kennzeichnung RW, Sicherheitsbeleuchtung, von innen zu öffnende Türen mit Türaufschlag nach aussen und frei von Brandlasten).

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) 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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH