



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 2

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 428 81 - 0
Telefax 040 - 427 909 100
E-Mail WBZ2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 81 - ###
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/16501/2018
Hamburg, den 14. Mai 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
04.12.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

504-018
2350, 02350 in der Gemarkung: Eilbek

Aufteilung der Büroflächen in Nutzungseinheiten kleiner als 400m² und Verzicht auf die Ausführung von notwendigen Fluren in diesen Bereichen gemäß § 34 HBauO Abs. 1

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Eilbek 9
mit den Festsetzungen: MK II, IV (VIII), IV (X), Baugrenze, GRZ 0,8 GFZ 2,4
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

29 / 21	Grundriss 1. OG BT A
29 / 22	Grundriss 1. OG BT B
29 / 23	Grundriss 1. OG BT C
29 / 24	Grundriss 2. OG BT A
29 / 25	Grundriss 2. OG BT B
29 / 26	Grundriss 2. OG BT C
29 / 27	Grundriss 3. OG BT A
29 / 28	Grundriss 3. OG BT B
29 / 29	Grundriss 3. OG BT C
29 / 30	Grundriss 4. OG BT A
29 / 31	Grundriss 4. OG BT B
29 / 32	Grundriss 4. OG BT C
29 / 33	Grundriss 5. OG BT A
29 / 34	Grundriss 5. OG BT B
29 / 35	Grundriss 5. OG BT C
29 / 36	Brandschutztechnische Stellungnahme

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

1.1. Für die Führung des zweiten Rettungsweges von einzelnen Teilnutzungen über andere Teilnutzungen gemäß Planunterlagen (§ 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO).

Die Abweichung liegt für folgende Teilnutzungseinheiten vor:

1. OG : A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, B1.2, B1.3, B1, 4

2. OG : A2.1, A2.2, A2.3, A2.4, B2.1, B2.2, B2.3

3. OG : A3.1, A3.2, A3.3, A3.4, B3.1, B3.2

4. OG : A4.1, A4.2, A4.3, A4.4, B4.1, B4.2

5. OG : A5.1, A5.2, A5.3, A5.4, B5.2, B5.3

Begründung

In diesem speziellen Fall bestehen aus Sicht der Bauprüfung keine

brandschutztechnischen Bedenken die Abweichung für die vorgenannten Teilnutzungseinheiten zu erteilen. Voraussetzung für die Erteilung ist allerdings, dass nur ein Nutzer dauerhaft über die jeweils betroffenen Teilnutzungseinheiten verfügt.

Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen. Alle Verbindungstüren müssen jederzeit ohne Hilfsmittel nutzbar sein und sind dauerhaft freizuhalten. In diesem Sinne sind die notwendigen Flure, die im Zuge der Rettungswegnutzung passiert werden müssen, dauerhaft allgemein zugänglich zu halten. Die Verkehrswege, die in den benachbarten Teilnutzungseinheiten als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar (gekennzeichnet) sein und dauerhaft freigehalten werden.

Zudem sind die betroffenen Geschosse mit der angebotenen automatischen Brandmeldeanlage (Kategorie 3) zur Überwachung der Flucht- und Rettungswege mittels Rauch-/Brandmeldern auszustatten. Eine Branddetektierung durch die Brandmeldeanlage muss zu einer unmittelbaren und akustischen Alarmierung aller fünf Obergeschosse führen. Die Brandmeldeanlage ist vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu überprüfen.

1.2. für die Überschreitung der Lauflänge von 35 m auf 36,5 m für den ersten Rettungsweg bis zum nächsten notwendigen Treppenraum im Bauteil A im 1. Obergeschoss Abschnitt A 1.5

Begründung

Gegen diese verhältnismäßig geringfügige Überschreitung der Rettungsweglänge bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die geplante Überwachung mit einer Brandmeldeanlage der Kategorie 3, wie in der Stellungnahme des Sachverständigen für Brandschutz (Vorlage 29/36) beschrieben, erfolgt.

1.3. für die Überschreitung der Lauflänge von 35 m auf 41 m für den ersten Rettungsweg bis zum nächsten notwendigen Treppenraum im Bauteil B im 1. Obergeschoss Abschnitt B 1.2

Begründung

Die Überschreitung der Rettungsweglänge ist dem Bestand geschuldet. Die Abmessungen des Gebäudes und die Lage der Treppenräume haben sich gegenüber der Ursprungsgenehmigung nicht verändert. Vor diesem Hintergrund bestehen in diesem konkreten Einzelfall keine brandschutztechnischen Bedenken gegen die Rettungsweglängenüberschreitung um bis zu 6 m, wenn die geplante Überwachung mit einer Brandmeldeanlage der Kategorie 3, wie in der Stellungnahme des Sachverständigen für Brandschutz (Vorlage 29/36) beschrieben, erfolgt.

1.4. für die Überschreitung der Lauflänge von 35 m auf 39 m für den ersten Rettungsweg bis zum nächsten notwendigen Treppenraum im Bauteil B im 1. Obergeschoss Abschnitt B 1.4

Begründung

Die Überschreitung der Rettungsweglänge ist dem Bestand geschuldet. Die Abmessungen des Gebäudes und die Lage der Treppenräume haben sich

gegenüber der Ursprungsgenehmigung nicht verändert. Vor diesem Hintergrund bestehen in diesem konkreten Einzelfall keine brandschutztechnischen Bedenken gegen die Rettungsweglängenüberschreitung um bis zu 6 m, wenn die geplante Überwachung mit einer Brandmeldeanlage der Kategorie 3, wie in der Stellungnahme des Sachverständigen für Brandschutz (Vorlage 29/36) beschrieben, erfolgt.

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH