



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung Region West -WBZ 23-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/03160/2017  
Hamburg, den 5. August 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	12.12.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	320-091
Flurstück	5214 in der Gemarkung: Eidelstedt

### Nachverdichtung Wohn- und Geschäftshäuser (29 WE)

### 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.



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

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 19 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges bzw. des Luftraumes durch die Wintergärten/Balkone
2. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
  - 2.1. Anschlüsse:
    - 1  
E0102-HSEKANAL-2718781 Schmutzwasser DN200 - Bauliche Veränderung - § 19 SAG
    - 2  
E0102-HSEKANAL-4710597 Regenwasser DN250 - Wiederinbtr. - Entfällt HH
  - 2.2. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:  
RE\_1880\_4\_S\_GR\_LA\_A vom 27.07.2018 erteilt.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Eidelstedt 57 mit den Festsetzungen: - MK g - II / IV / Wo über II; GRZ 1,0 (Kerngebiet - Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig) Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Vorbescheid	Gz.: E/WBZ2/01431/2016 vom 25.10.2016

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 10 a	1908_GP_AF-PDF_A1 Abstandsflächen
0 / 84 a	1908_G_GR_AN_S_08.10 - Plan - 1908_G_DA - Dachaufsicht-Index a
0 / 87 a	1908_G_GR_AN_S_08.10 - Plan - 1908_LP_a - Lageplan auf Grundlage der Liegenschaftskarte-Index b
0 / 89 a	1908_G_GR_AN_S_10.10 - Plan - 1908_G_GR 02 - Grundriss 2- Obergeschoss-Index b
0 / 90 a	1908_G_GR_AN_S_10.10 - Plan - 1908_G_GR 02 - Grundriss 3- Obergeschoss-Index b
0 / 93 a	17-1140-001-01 TG
0 / 96 a	17-1140-004-01 2.OG
0 / 97 a	17-1140-005-01 3.OG
0 / 121 a	1908_G_GR 00 - Grundriss Erdgeschoss-Index c
0 / 122 a	1908_G_GR 01 - Grundriss 1. Obergeschoss-Index c
0 / 123 a	1908_G_S_BB_CC_DD - Schnitt B-B - C-C - D-D-Index b
0 / 124 a	17-1140-002-02 EG
0 / 125 a	17-1140-003-02 1.OG
0 / 128 a	1908_Konzept_GR_Kinderspielfläche

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 57 für das Herstellen von Wohnungen über dem 1. Vollgeschoss anstelle dem 2. Vollgeschoss
  - 3.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eidelstedt 57 für das Überschreiten der nord-westlichen Baugrenze um bis 11,50 m bis zum nachbarlichen Gebäude auf einer Länge von ca. 15 m.
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 4.1. für den Verzicht der Herstellung einer Brandwand als Gebäudeabschlusswand zwischen Haus 2 und 3

#### **Begründung**

Die maximal zulässige Brandabschnittsgröße von 1.600 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der Brandabschnitt ist durch feuerbeständige Trennwände in kleinteilige Kompartiments unterteilt. Die Brandauswirkung wird wirksam verhindert.

- 4.2. von § 28 (4) HBauO wonach innere Brandwände übereinander angeordnet werden müssen. Hier wird die Brandwand bei Achse D versetzt angeordnet und erfüllt die Voraussetzungen nach § 28 (4) Satz 2 HBauO nicht. Die mit der Wand in Verbindung stehende Decke hat eine Öffnung.

#### **Begründung**

Bei der Deckenöffnung handelt es sich um einen Sicherheitstrepfenraum, welcher einen brandlastfreien Bereich darstellt. Durch die Druckbelüftungsanlage ist zudem ein Eindringen von Feuer und Rauch nicht möglich.

- 4.3. Herstellung von T60-RS Öffnungen in einem Raum, der zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie liegt (§ 33 (3) Satz 3 Nr. 4. HBauO)

#### **Bedingung**

Herstellung hoch feuerhemmender, rauchdicht- und selbstschließender Abschlüsse (T60 RS) zu den Technik-Räumen  
Die Druckbelüftungsanlage des Sicherheitstrepfenraums ist so zu bemessen, dass die Luft auch bei geöffneten Türen zu den Technik-Räumen strömt. Hierfür ist die Herstellung von Schächten in den Technikräumen zur Druckentlastung erforderlich. Die Strömungsgeschwindigkeit der Luft durch die geöffneten Türen zwischen "Flur" und jeweiligem Technik-Raum muss mindestens 2,0 m/s betragen.  
Die Technikräume sind mit Rauchmeldern in der Nähe der Zugangstüren auszustatten, die die Druckbelüftungsanlage selbsttätig in Betrieb setzen.  
Prüfung der Druckbelüftungsanlage des Sicherheitstrepfenraumes nach Prüfverordnung (PVO)

- 4.4. für die Herstellung der Kinderspielfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> anstelle von 290 m<sup>2</sup> (§ 10 HBauO)

### **Aufschiebende Bedingung**

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 5.1. der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung über die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes, bzw. des Luftraumes darüber durch Wintergärten/Balkone geschlossen ist.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.3. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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

Transparenz in HH

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH