



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/08211/2018

Hamburg, den 09. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
28.06.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-067
1021 in der Gemarkung: Jenfeld

Aufstockung eines bestehenden Hotels mit Mikrowohnungen (11 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.

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Dieser Bescheid schließt ein:

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

Nebenbestimmung

Die vorhandene Überfahrt zum Grundstück ist zu nutzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: W 1 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Jenfeld 11 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

39 / 39	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
39 / 40	Grundriss / Obergeschoss Brandschutz
39 / 41	Grundriss / Dachgeschoss Brandschutz
39 / 42	Grundriss / Spitzboden Brandschutz
39 / 49	Schnitt C-C
39 / 69	Grundriss / Dachgeschoss
39 / 70	Grundriss / Spitzboden
39 / 71	Schnitt A-A
39 / 72	Schnitt B-B
39 / 73	Ansicht West
39 / 74	Ansicht Nord
39 / 75	Ansicht Ost
39 / 76	Ansicht Süd
39 / 77	Lageplan

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 Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 1,1/10 auf 3,1/10 (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da die bebaubare Fläche nur durch die Errichtung der Außentreppe und der Verklammerung der Fassade entsteht.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

3.1. für den Verzicht auf Abstellräume (§ 45 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Innerhalb der Wohnungen werden Schrankflächen vorgesehen.

3.2. für den Verzicht auf die Anforderungen an notwendige Treppen für die Außentreppe als zweiten baulichen Rettungsweg (§ 31 Abs. 2 HBauO)

Begründung

An die Außentreppe als 2. baulichen Rettungsweg darf keine höhere Anforderung gestellt werden als an die Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Bedingung

Zwingende Voraussetzung ist, dass die Außentreppe bis auf den Boden herab geführt wird und bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar ist.

3.3. für die notwendige Treppe, die nicht in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen führt (§ 32 Abs. 3 HBauO)

Begründung

Das Schutzziel der sicheren Orientierung in einer Paniksituation ist im vorliegenden Fall ausreichend gewährleistet. Der Treppenraum stellt die Haupteinschließung der Obergeschosse des Hotels dar, so dass davon auszugehen ist, dass die Nutzer mit der Situation vertraut sind.

Bedingung

Die Belüftung im Sinne des § 33 Abs. 3 HBauO ist für alle Teile und Geschosse des Treppenraums zu gewährleisten. Die ausreichende Durchströmung des Treppenhauses muss sichergestellt sein.

Im 2. OG/ Dachgeschoss muss im Treppenraum an der internen Übergangstür zum Haupttreppenhaus ein dauerhaftes und gut sichtbares Sicherheitszeichen nach DIN 4844 angebracht werden, das auf den Zugang zur Treppe in 1.OG hinweist. Das Sicherheitszeichen muss selbstleuchtend sein und über eine Sicherheitsstromversorgung führen.

3.4. Errichtung einer Kinderspielfläche auf dem Grundstück (§ 10 HBauO)

Begründung

Es handelt sich um Einzimmerwohnungen, die nicht für das Wohnen von Familien mit Kindern geeignet sind.

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.
 - 4.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen. Alternativ kann der Nachweis geführt werden, dass die bestehende Entwässerungsanlage für die bestehenden und die neu anfallenden Abwassermengen ausreichend bemessen und somit ein Entwässerungsantrag entbehrlich 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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse