



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

####

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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

Ansprechpartner: ####

Zimmer ####

Telefon ####

Telefax ####

E-Mail ####

GZ.: E/WBZ2/02323/2017

Hamburg, den 21. März 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	20.09.2017
Belegenheit	####
Baublock	321-085
Flurstück	3891 in der Gemarkung: Stellingen

Neubau Hotel mit 385 Beherbergungsräumen und einer Tiefgarage

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. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen von 2 Baumhasel StD 25 cm, 2 Eichen StD 35, 40 cm, 1 Hainbuche StD 25 cm, 1 Birke StD 40 cm und 1 Platane StD 40 in der Frohbösestraße.

Nebenbestimmung

Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (auch Abbruch) ist der zu erhaltene Baumbestand (Ecke Große Bahnstraße/ Frohbösestraße) in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen) (§ 36 HmbVwVfG).

Bei baubedingter Grundwasserabsenkung sind die Bäume so zu wässern, daß eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit erhalten bleibt.
Bei Bedarf können ergänzende Maßnahmen, z.B. Verdunstungsschutz, Auslichtung der Krone angeordnet werden (§ 36 HmbVwVfG).

Im Wurzelbereich sind befestigte Wege und Überfahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag, z.B. Schotterrassen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen herzustellen (§ 36 HmbVwVfG).

Vor Baubeginn/Abbruch ist eine Fachfirma für Baumpflege zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht und die Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchführt.
Die Benennung ist der im Briefkopf genannten Dienststelle schriftlich mitzuteilen (§ 36 HmbVwVfG).

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).

Die Baugrube im Wurzelbereich geschützter Bäume ist mit einem Senkrechverbau herzustellen.
Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Fachfirma für Baumpflege anzulegen (§ 36 HmbVwVfG).

Als Ersatz für das entfernte Gehölz sind 20 kleinkronige Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 -fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mindestens 20 cm (§ 36 HmbVwVfG).

Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der im Briefkopf genannten Dienststelle zwecks Überprüfung schriftlich anzuzeigen (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ersatzpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Baufertigstellung durchzuführen (§ 36 HmbVwVfG).

Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen (§ 36 HmbVwVfG).

Die Fällgenehmigung gilt bis zum 28.02.2020.

Bei Fällungen in der Schutzfrist (01.03.-30.09.) ist ein Artenschutzgutachten einzuholen. Dieses Gutachten darf zum Zeitpunkt der Fällung nicht älter als 10 Tage sein. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist die Fällung mit der BUE abzustimmen. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG wird bei Einhaltung der Artenschutzauflagen erteilt.

2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt an der Frohbösestraße als Zufahrt für die Anlieferung.

Nebenbestimmung

Die Breite der Überfahrt ist auf eine Breite von 6,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze zu begrenzen. Die nicht mehr benutzten Bestandsüberfahrten an der Große Bahnstraße und an der Frohbösestraße sind auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers zurückzubauen.

Die Überfahrt wird auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers hergerichtet. Die endgültige Erlaubnis wird nach der Fertigstellung und Abnahme durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeaufsicht erteilt. Im weiteren Verfahren ist ein einweisender Termin mit der zuständigen Wegeaufsicht zu vereinbaren.

3. Die Tiefgarage und das Erdgeschoss vom Bestandsgebäude Kieler Str. 171.

Dieser Bescheid schließt nicht ein:

4. Die Abrissgenehmigung der Bestandsgebäude.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Stellingen 3 (Änderung vom 09.06.1992)
mit den Festsetzungen: - GE - (Gewerbegebiet); GRZ 0,8; GFZ 1,8; TRH 18,5 m; geschlossene Bebauung entlang der Kieler Straße
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 6	Abstandsflächenplan
0 / 11	Grundriss / Untergeschoss, Teil 2
0 / 14	Grundriss / 1.Obergeschoss, Teil 1
0 / 15	Grundriss / 1.Obergeschoss, Teil 2
0 / 16	Grundriss / 2.Obergeschoss

- 0 / 17 Grundriss / 3.Obergeschoss
- 0 / 18 Grundriss / 4.Obergeschoss
- 0 / 19 Grundriss / 5.Obergeschoss
- 0 / 21 Ansicht 1 + 2
- 0 / 22 Ansicht 3, 4 + 5
- 0 / 23 Ansicht + Schnitt 6 + 7
- 0 / 24 Ansicht + Schnitt 8 + 9
- 0 / 30 Betriebsbeschreibung
- 0 / 31 Brandschutzkonzept (Grüneintragung)
- 0 / 38 Geräuschemissionsprognose
- 0 / 42 Einrichtung Vorbereitungsraum-Küche
- 0 / 44 Lageplan mit Neubau
- 0 / 47 Nachweis Fensterreinigung gemäß § 35 HBauO
- 0 / 49 Verkehrstechnischer Lageplan
- 0 / 72 Grundriss / Untergeschoss Teil 1 (Grüneintragung)
- 0 / 73 Grundriss / Untergeschoss, Nachweis Rampe
- 0 / 75 Belüftungsnachweis Büro 1 und 2
- 0 / 76 Beschreibung elektrotechnische Anlagen
- 0 / 86 Lageplan mit Baumbestand und Überfahrten
- 0 / 101 Freiflächengestaltungsplan
- 0 / 102 Grundriss / Untergeschoss Teil 1 - Lüftung
- 0 / 103 Grundriss / Untergeschoss Teil 2 - Lüftung
- 0 / 104 Grundriss / Erdgeschoss Teil 1 - Lüftung
- 0 / 105 Grundriss / Erdgeschoss Teil 2 - Lüftung
- 0 / 106 Grundriss / Obergeschoss Teil 1 - Lüftung
- 0 / 107 Grundriss / Erdgeschoss Teil 2 - Lüftung
- 0 / 108 Grundriss / 2. Obergeschoss - Lüftung
- 0 / 109 Grundriss / 3. Obergeschoss - Lüftung
- 0 / 110 Grundriss / 4. Obergeschoss - Lüftung
- 0 / 111 Grundriss / 5. Obergeschoss - Lüftung
- 0 / 112 Grundriss / Dachgeschoss - Lüftung
- 0 / 113 Schema BA-1 - Lüftung
- 0 / 114 Schema BA-2 - Lüftung
- 0 / 115 Legende Lüftung - Lüftung
- 0 / 116 Gutachten zur Entlüftung der TG
- 0 / 117 1. Nachtrag zum Brandschutzkonzept v. 15.09.2017 (Grüneintragung)
- 0 / 118 Grundriss / Erdgeschoss, Teil 1_Index C (Grüneintragung)
- 0 / 119 Dachaufsicht_Index A (Grüneintragung)
- 0 / 120 Bestuhlungsplan - Variante 1
- 0 / 121 Bestuhlungsplan - Variante 2
- 0 / 123 Grundriss / Erdgeschoss, Teil 2 (Grüneintragung)
- 0 / 124 Nachweis Löschwassermenge

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

Die maßgebliche Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 3 HBauO).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 5.1. für die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 18,5 um 0,25 m auf 18,75 m durch eine um 0,40 m nach innen versetzte Attika (gem. § 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des B-Planes Stellingen 3).
- 5.2. für die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 18,5 um 2,30 m auf 20,80 m durch eine um 0,60 m nach innen versetzte Technischeinhausung (gem. § 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des B-Planes Stellingen 3)

Bedingung

Bedingung hierfür ist, dass straßenbegleitend zur Großen Bahnstraße sowie zur nördlichen Gebäudekante ein Abstand zwischen Gebäudeaußenkante/ Außenwand und Einhausung von mind. 5,5 m zu wahren ist.

- 5.3. für das Abweichen des Neubaus von der zulässigen Bauweise offen für um ca. 53 m auf 103 m.
(gem. § 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des B-Planes Stellingen 3)
- 5.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 um 0,07 auf 0,87 (gem. § 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des B-Planes Stellingen 3)

Bedingung

Die Dachflächen über EG sind zu begrünen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für den Verzicht auf das Freihalten von Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden vor den Außenwänden von Gebäuden (§ 6 Abs. 1 HBauO).
- 6.2. für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures im Brandabschnitt 4 Raum "Hotel/Lounge" mit ca. 890 qm (§ 34 Abs. 1 HBauO)
- 6.3. für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures im Brandabschnitt 3 Raum "Working Area 2" mit 480 qm (§ 34 Abs. 1 HBauO)

Bedingung zu 4.2.- 4.3.

Die Anforderungen des BPD 02/2009 in Anlehnung an den Bauprüfdienst „Bürogrörräume“ sind einzuhalten.

Es ist ein überschaubares Erschließungssystem mit Gangbreiten von mindestens 1,20 m vorzusehen.

Die Blickverbindung von jedem Einzelraum zur Gemeinschaftszone bzw. zum Erschließungssystem und umgekehrt muss gegeben sein.

Es ist eine Überwachung der betreffenden Räume mit einer flächendeckenden akustischen Alarmierungs- und Lautsprecheranlage im Rahmen der geplanten Brandmeldeanlage gemäß § 20(2) VStättVO vorzunehmen.

- 6.4. für die Überschreitung einer erforderlichen Brandwand in einem Abstand von 40 m um 7 m auf 47 m im BA 4 (EG) gemäß § 28 Abs. 2 HBauO
- 6.5. für die Überschreitung einer erforderlichen Brandwand in einem Abstand von 40 m um 5 m auf 45 m im BA 2 (EG-5.OG) gemäß § 28 Abs. 2 HBauO
- 6.6. für die Herstellung von Öffnungen in den Trennwänden zwischen Beherbergungsräumen gemäß § 5 Abs. 3 BeVO.
Hinweis: Betrifft folgende Räume gemäß Pläne BSK:

1. OG

Brandabschnitt BA 1: 4 Öffnungen in Achse 11 ; 14 ; 17

Brandabschnitt BA 2: 3 Öffnungen in Achse 7 ; I u. D

Brandabschnitt BA 3: 5 Öffnungen in Achse D ; G ; M ; O

2. OG

Brandabschnitt BA 1: 2 Öffnungen in Achse 15 ; 18

Brandabschnitt BA 2: 7 Öffnungen in Achse 2 ; 5 und B ; F ; J

Brandabschnitt BA 3: 3 Öffnungen in Achse C ; F ; I

3. OG

Brandabschnitt BA 1: 3 Öffnungen in Achse 13 ; 18

Brandabschnitt BA 2: 4 Öffnungen in Achse 8 und H ; B

Brandabschnitt BA 3: 4 Öffnungen in Achse D ; H ; L

4. OG

Brandabschnitt BA 1: 4 Öffnungen in Achse 11 ; 16 ; 17

Brandabschnitt BA 2: 6 Öffnungen in Achse 7 ; 4 und D ; F ; J ; K

Brandabschnitt BA 3: 5 Öffnungen in Achse B ; F ; H ; N und 2

Bedingung

Bei geplanten 2 Verbindungstüren zwischen den Trennwänden, ist mind. jeweils eine davon als feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Tür auszubilden. Es dürfen nur jeweils max. 2 Beherbergungsräume mittels eine feuerhemmenden und rauchdichten Tür verbunden 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. Standsicherheit der angrenzenden baulichen Anlagen
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 7.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.4. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.5. Baustelleneinrichtung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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

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 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse
Sonderbau: Beherbergungsstätte

Transparenz in HH