



# 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/02553/2018  
Hamburg, den 12. April 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
05.04.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
215-029  
5590 in der Gemarkung: Ottensen

### Neubau eines Hotels mit Tiefgarage

## ÄNDERUNGSBESCHEID

**Nummer 1** zum Genehmigungsbescheid  
über diverse Änderungen im Rahmen einer Tektur

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

- die Vorlagen Nummer

12/ S 248	Antrag
12 / S 275	Schreiben vom 07.07.2020
12 / 213	Antrag / Befreiung - Begründung
12 / 217	Fortschreibung Bau- und Betriebsbeschreibung
12 / 218	Art der gewerblichen Tätigkeit - Nutzung
12 / 219	Liste der Änderungen
12 / 222	Grundriss / 1. Obergeschoss
12 / 223	Grundriss / 2. Obergeschoss
12 / 224	Grundriss / 3. Obergeschoss
12 / 225	Grundriss / 4. Obergeschoss
12 / 226	Grundriss / 5. Obergeschoss
12 / 229	Schnitt B-B
12 / 251	Gutachten über die natürliche Lüftung der TG
12 / 254	Erläuterungen zum Stellplatznachweis
12 / 255	Berechnung / Mindestabstände Lüftungsöffnung zu Fenstern
12 / 256	Grundriss / Untergeschoss
12 / 262	Antrag / Ausnahme - Begründung
12 / 266	Perspektive / Variante 2
12 / 269	Ansicht West / Variante 2
12 / 271	Lageplan der Abweichungen
12 / 272	Grundriss / Dachaufsicht
12 / 273	Flächenberechnungen Dachbegrünung
12 / 274	Detailschnitt Einhausung Technik
12 / 275	Schnitt A-A
12 / 276	Schnitt C-C
12 / 277	Ansicht West
12 / 278	Ansicht Nord
12 / 279	Ansicht Ost
12 / 280	Ansicht Süd
12 / 281	Antrag / Abweichung – Begründung
12 / 282	Anlage zu Vorlage Nr. 12/281
12 / 283	Grundriss / Erdgeschoss
12 / 287	Grundriss / 1. Obergeschoss Brandschutz
12 / 288	Grundriss / 2. Obergeschoss Brandschutz
12 / 289	Grundriss / 3. Obergeschoss Brandschutz
12 / 290	Grundriss / 4. Obergeschoss Brandschutz
12 / 291	Grundriss / 5. Obergeschoss Brandschutz
12 / 292	E-Mail vom 23.07.2020 zur Feuerlöschmengenermittlung
12 / 293	Leistungsplan
12 / 294	Antrag / Befreiung – Begründung
12 / 295	Antrag / Befreiung – Begründung
12 / 296	Antrag / Befreiung – Begründung
<b>12 / 297</b>	<b>Deckblatt Grundriss / Erdgeschoss</b>
12 / 298	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
<b>12 / 300</b>	<b>Deckblatt Grundriss / Erdgeschoss –Bereich Rampe aus Tiefgarage</b>
12 / 302	Grundriss UG Brandschutzkonzept
12 / 303	Antrag / Abweichung – Begründung
12 / 305	Bestätigung ständig besetzte Rezeption
12 / 306	Brandschutzkonzept
12 / 309	Antrag / Abweichung - Begründung
12 / 310	Detailzeichnung T90-RS-Anlage

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

Die Vorlagen Nummer 12/4, 12/7, 12/54, 12/55, 12/57, 12/68-12/71, 12/74, 12/75-12/77, 12/98, 12/99, 12/102, 12/108, 12/110-12/116, 12/119-12/124, 12/127-131, 12/138 werden ungültig.

## Hinweis

Die Flurstücksbezeichnungen auf einigen noch gültigen Bauvorlagen haben sich geändert.

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

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

- 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) (§ 20 BauNVO)

### **Bedingung**

Die Befreiung wird erneut erteilt unter der Bedingung, dass hinsichtlich des Techniksichtschutzes die Variante 2 (gelochtes Trapezblech mit Begrünung) ausgeführt wird.

Das Gründach ist gemäß Vorlage Nr. 12/272 auszuführen.

- 1.2. für das weitere Überschreiten der Baugrenze um bis zu ca. 6.25m durch das Vordach im Pockethof -Achse E-F/6-8- auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.34 m<sup>2</sup> gemäß Vorlage Nr. 12/283 (§ 23 BauNVO)

### **Begründung**

Die Befreiung wird erneut erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar und von untergeordneter Bedeutung, Nachbarrechte werden ersichtlich nicht betroffen.

- 1.3. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 1.40 m durch den Baukörper im Pockethof -Achse F/6-14 - auf einer Fläche von insgesamt ca. 37.95 m<sup>2</sup> (§ 23 BauNVO)
- 1.4. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 0.80 m durch den Baukörper im Pockethof -Achse 14'/A-C - auf einer Fläche von insgesamt ca. 7.15 m<sup>2</sup> (§ 23 BauNVO)
- 1.5. für das Überschreiten der Baugrenze an der Nord-West-Ecke auf einer Fläche von ca. 0.23m<sup>2</sup> (§ 23 BauNVO)

2. Es werden die zugelassenen Befreiungen unter den Punkten 7.1, 7.3, 7.5, 7.6 und 7.7 auf der Seite 5 der Baugenehmigung vom 6.Juni 2019 hiermit ersatzlos gestrichen.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur im Erdgeschoss in der 3.Nutzungseinheit (Rezeption/Bar/WC Bereiche) mit ca. 399 m<sup>2</sup> (§ 34 (1) Pkt.3 HBauO)

### **Begründung und Bedingung**

Brandschutztechnisch bestehen keine Bedenken, wenn sich der Überwachungsumfang der geplanten Brandmelde- und Alarmierungsanlage auf die gesamte Nutzungseinheit erstreckt.

- 3.2. für die Überschreitung des maximalen Abstandes von inneren Brandwänden um bis zu 0.5m auf bis zu 40.50m im Bereich Achse 12-23 (§ 28 (2) Punkt 2 HBauO)
- 3.3. für die Reduzierung der Breite der Fahrbahn auf Rampe im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf jeweils 2.40m auf einer Länge von ca. 5.80 m gemäß Vorlage Nr. 300 (§ 5 GarVO)
- 3.4. für die Verwendung einer Glastüranlage in T90-RS in der Breite von ca. 6.00m (§ 27 (5) HBauO): gemäß § 27 (5) HBauO sind Öffnungen in Trennwänden nach nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Größe beschränkt sind und feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben

### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass zu jeder Zeit die beiden vollen Halbkreisbögen von jeglicher Möblierung und jeder Art von Gegenständen frei gehalten werden müssen.

4. Es werden die zugelassenen Abweichungen Punkt 8.3 sowie 8.7 auf der Seite 6 der Baugenehmigung vom 6.Juni 2019 hiermit ersatzlos gestrichen.

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

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

- 5.1. **Standicherheit für die Tektur**

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH