



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/03179/2020
Hamburg, den 14. Mai 2020

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	07.04.2020
Belegenheiten	###
Baublock	207-016
Flurstück	9 in der Gemarkung: Sternschanze

Dachgeschossausbau mit 2 Wohnungen

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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die Belegenheit Schanzenstraße 46, 46 a liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 23. März 2013 in Kraft getreten ist (vgl. Hmb.GVBl. 2013, S. 87-89).

Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das Vorhaben sieht den Dachgeschossausbau mit 2 Wohnungen vor. Der Ausbau ist als Neubau zu betrachten, da in dem Dachgeschoss zuvor keinerlei Wohnnutzung vorhanden war. Zudem befinden sich dort im Bestand keinerlei Abstellflächen für die jetzigen Bestandsmieter. Die Abstellräume sind im Kellergeschoss eingerichtet.

Für die neu errichteten Wohneinheiten werden die Abstellräume auch im Kellergeschoss abgebildet. Der Antrag widerspricht somit nicht den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung und wird ohne Auflagen genehmigt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	St. Pauli 29 (festgestellt am 02.11.2000) mit den Festsetzungen: MI VIg GRZ 0,7, Baugrenze mit 15m Tiefe für VIg und weitere Baugrenze mit 5,0m Tiefe für hintere 1-geschossige Bebauung Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Bebauungsplan	Sternschanze 6 (Textplan) (festgestellt am 12.06.2013) mit den Festsetzungen: mit den Festsetzungen: Regulierung der Gastronomie Verordnung über die Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze mit den Festsetzungen: gilt nicht für neue Wohnungen (Neubau und/oder Aufstockung, bzw. Ausbau Dachgeschoss mit neuen Wohnungen)

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

79 / 1	Antrag / Ausnahme - Begründung
79 / 2	Flurkartenauszug / Karte
79 / 3	Baubeschreibung
79 / 4	Berechnung / GRZ / GFZ
79 / 5	Berechnung / BGF / BRI
79 / 6	Berechnung / Nutz- und Wohnfläche
79 / 7	Nachweis /Abstellräume und Notwendige Fahrradplätze
79 / 8	Lageplan
79 / 9	Grundriss / Kellergeschoss
79 / 10	Grundriss / Hochparterre

79 / 11	Grundriss / Erdgeschoss
79 / 12	Grundriss / 1. - 3. Obergeschoss
79 / 13	Grundriss / Dachgeschoss NEU
79 / 14	Straßenansicht
79 / 15	Hofansicht
79 / 16	Grundriss / Dachgeschoss - Schnitt A-A
79 / 18	Grundriss / Alle Geschosse / Brandschutz
79 / 19	Ansicht Straßen und Schnitt B - B / Brandschutz
79 / 20	Feuerwehraufstellfläche / Brandschutz
79 / 21	Grundriss / Dachgeschoss / Bestand
79 / 22	Brandschutzkonzept

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 hinteren Baugrenze um 0,70 m mit der geplanten Dachgaube im Dachgeschoss (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Überschreitung berührt die Grundzüge nicht, da sie von geringfügigem Umfang ist. Die Baugrenze wird bereits im Bestand überschritten und die Außenkante der Dachgaube setzt die Flucht der bereits vorhandenen Außenwand fort. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, Nachbarrechte werden nicht betroffen.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für den Verzicht, die vorhandene Holzbalkendecke zwischen dem 3.OG und dem DG nur von oben und nicht auch von unten feuerbeständig zu ertüchtigen (§ 29 (1) 1. HBauO)

Bedingung

Die Decke im Dachgeschoss ist von oben in einer feuerbeständigen Ausführung (REI 90) gemäß Variante 1 oder 2 des BPD 5/2012 zu ertüchtigen.

- 3.2. für die notwendige Treppe, insbesondere die tragenden Teile der Bestandsstreppe in Holz und damit nicht in einer feuerhemmenden Ausführung und aus nicht brennbaren Baustoffen (§ 32 (4) 1 HBauO)

Bedingung

Ebenfalls sind alle vorhandenen Wohnungseingangstüren dicht- und selbstschliessend zu ertüchtigen. Im Treppenhaus ist an oberster Stelle eine 1m² große Rauchableitungsklappe einzubauen, die manuell im Erd.- und Dachgeschoss gesteuert wird.

- 3.3. für die Ausführung der Wände des notwendigen Treppenhauses im Bereich der Dachsparren in nicht feuerbeständiger Ausführung (§ 33 (4) HBauO)

Bedingung

Auf der Wohnungsseite sind die Sparren unterseitig auf einer Breite von mindestens 0,50m feuerbeständig zu verkleiden. Die feuerbeständige Verkleidung ist am äußersten Sparren bis unter die Dachhaut hochzuführen. Zwischen den Sparren ist eine nicht brennbare Dämmung mit Schmelzpunkt > 1.000 Grad einzubringen.

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 (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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

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: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH