



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung,  
Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung 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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01688/2021

Hamburg, den 29. November 2022

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
07.07.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
321-053  
3290 in der Gemarkung: Stellingen

**Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes  
mit 2 Wohneinheiten (19 und 10 Zimmer) mit Gemeinschaftsküchen  
sowie von Nebenanlagen (Kinderspielfläche, Müll- und Fahrradstellplätze)  
zur Nutzung im Rahmen von Programmen für besonders schutzbedürftige Personengruppen**

### 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

Transparenz in HH

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan      Stellungen 29

mit den Festsetzungen: - GE III -; GRZ 0,8; GFZ 2,0; Baufeld mit umfassenden Baugrenzen  
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind die Vorlagen Nummer

9 / 28	Brandschutzkonzept vom 20.12.2021
9 / 29	Barrierefreie Details BA 15
9 / 30	Lageplan LA 15
9 / 31	Grundriss Untergeschoss UG 15
9 / 35	Grundriss Dachgeschoss DG 15
9 / 40	schalltechnisches Gutachten 2. überarbeitete Fassung 23.03.2022
9 / 43	Grundriss Erdgeschoss EG 17
9 / 44	Grundriss 1. Obergeschoss 1. OG 17
9 / 45	Grundriss 2. Obergeschoss 2. OG 17
9 / 46	Schnitte / Grundriss Dachgeschoss SC 17
9 / 47	Ansichten / Grundriss Dachgeschoss AN 17

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch die Errichtung eines Gebäudes für soziale Zwecke mit Wohngemeinschaften für besonders schutzbedürftige Personengruppen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968).

### Begründung

Die Nutzung der sozialen Einrichtung ist nur für vorübergehende Unterbringungen und nicht für den dauerhaften Wohnaufenthalt zulässig.  
Es wurde ein Betreuungskonzept der FHH, -BAGSFI/AI- ESF-Verwaltungsbehörde vom 01.09.2021 vorgelegt als konkrete Grundlage für die öffentliche Förderung mit der Beschreibung des Angebots von eigenen geschützten Räumlichkeiten.

### Bedingung

Die Aufenthaltsdauer ist gemäß der Betriebsbeschreibung und den entsprechenden Betreuungskonzepten zu begrenzen.

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

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wurde nach § 31 Abs. 1 BauGB geprüft
  - 2.1. für das Vortreten von Gebäudeteilen vor die hintere Baugrenze (mit den verglasten Vorbauten im Bereich der offenen Fensterflächen lediglich bei den drei Fenstern an der Südwest-Ecke) in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### **Ergebnis**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO1968).

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wurde nach § 69 HBauO geprüft
  - 3.1. für die Herstellung einer Öffnung in einer Feuer hemmenden Decke für eine Treppenverbindung innerhalb derselben Nutzungseinheit mit mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen (§ 29 Abs. 4 Nr. 2 HBauO).

### **Ergebnis**

Die Öffnung ist nach § 29 Abs. 4 Nr. 3 im Übrigen zulässig, weil sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt ist und im Erdgeschoss einen Abschluss mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke mit einer T30-Tür hat. Die beiden Geschosse sind an einen Sicherheitstrepfenraum angeschlossen und werden mit einer notwendigen Treppe zwischen feuerhemmenden Wänden in einem "Treppenraum" verbunden.

## **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.
  - 4.3. Baum- und Naturschutz

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 Anlagen:

- bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH