



# 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/11275/2021

Hamburg, den 30. September 2022

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
03.12.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
223-099  
2986 in der Gemarkung: Dockenhuden

### Nutzungsänderung im Dachgeschoss von einer Wohnung in Personalräume der Kita

### 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:

### Wegerecht

1. Überfahrt/Feuerwehruzufahrt (§ 18 HWG)  
Erlaubnis gemäß § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Herstellung einer Überfahrt als Feuerwehruzufahrt gemäß Vorlage „Außenanlagenplan“ und „Brandschutzplan – Lageplan (Plan-Nr. 21540-20) im Bereich Erik-Blumenfeld-Platz 13.

### **Nebenbestimmung**

Die vorhandene Überfahrt ist entsprechend der Nutzung als Feuerwehruzufahrt anzupassen.

Der Bereich der Zufahrt ist durch ein amtlich gekennzeichnetes Schild gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen.

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen/Nebenflächen im Bereich der Schleppkurve sind mind. entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu befestigen.

Im Bereich der Schleppkurven des Feuerwehrfahrzeuges sind die Bordkanten mit einem Vorstand von 8 cm vorzusehen.

Eine Beeinträchtigung durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ist auszuschließen.

Der Baumbestand ist zu berücksichtigen. Äste dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden.

Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenbefestigungen vorgenommen werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 14 Abs. 4 HBauO, Baumschutz VO).

Der Lichtraum im Bereich der Schleppkurve ist von Hindernissen (z.B. überhängende Zweige) freizuhalten. Zur Sicherstellung der Anleiterbarkeit durch Rettungsgeräte der Feuerwehr muss auch das Wachstum der Straßenbäume berücksichtigt werden und zukünftige Kosten z. B. für den Baumschnitt.

Im Bereich der geplanten Überfahrt (Schleppkurvenbereich des Feuerwehrfahrzeuges) befindet sich eine Straßenlaterne, die gemäß der Planunterlagen ggf. versetzt werden muss. Die Beleuchtungsanlage ist in Abstimmung mit Hamburg Verkehrsanlagen zu versetzen. Die Kosten trägt der Bauherr.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG).

Diese Erlaubnis wird unbefristet erteilt.

2. Feuerwehraufstellfläche als 2. Rettungsweg im öffentlichen Grund  
Zustimmung zur Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg gemäß Vorlage „Außenanlagenplan“ und „Brandschutzplan – Lageplan (Plan-Nr. 21540-20) im Bereich der Zufahrt/ Nebenflächen (z.T. auf öffentlichen Grund) vor dem Gebäude Erik-Blumenfeld-Platz 13.

### **Begründung**

Der Feuerwehraufstellfläche im Bereich Erik-Blumenfeld-Platz 13, zum Teil auf öffentlicher Wegefläche, wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die öffentliche Wegefläche wird (im Brandfall) nur geringfügig im Gemeingebrauch eingeschränkt und das Vorhandensein der Aufstellfläche für die Feuerwehr durch die beschilderte Zufahrt deutlich.

## **Nebenbestimmung**

Im Bereich der Feuerwehraufstellfläche sind auf privatem Grund Hinweisschilder gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ anzubringen. Gemäß der Kommentare zum § 5 HBauO ist Folgendes zu beachten: Der Wegebauastträger ist nicht verpflichtet das Wegegrundstück, auf dem sich die Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg befindet, auf Dauer in einem Zustand zu erhalten, dass die Anforderungen des § 5 Absatz 4 HBauO erfüllt sind. Auch die Straßenverkehrsbehörde ist weder in der Lage, noch verpflichtet auf Dauer wirksame Maßnahmen zu überprüfen und zu ergreifen, um den zweiten Rettungsweg sicherzustellen. Rechte aus dem gesteigerten Anliegergebrauch beschränken sich auf eine Nutzung des öffentlichen Wegegrundstücks in seinem jeweiligen Bestand. Veränderungen in der öffentlichen Wegefläche, die den zweiten Rettungsweg einschränken oder die Nutzung unmöglich machen, hat der Bauherr entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch für kurzfristige Sondernutzungen/Aufgrabungen durch Dritte im Bereich des zweiten Rettungsweges. Der Bauherr hat in einem solchen Fall auf eigene Kosten für eine andere Möglichkeit des zweiten Rettungsweges zu sorgen oder muss damit rechnen, dass die Bauaufsichtsbehörde ggf. die Nutzung des Gebäudes untersagt.

## Denkmalschutz

3. Das in der Anlage (Vorlage Nr. 41a) markierte Fenster muss für das Cabriofenster ersatzlos entfallen.  
Eine Detailabstimmung vor Ausschreibung und Ausführung hat zu erfolgen.  
Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.

## **Begründung**

Bei den Objekten Erik-Blumenfeld-Platz 13 (Erik-Blumenfeld-Platz 13, Wohnhaus einschl. Gartenbereich mit Terrassierung, altem Baumbestand und der Treppen-/Brunnenanlage südlich des Hauses) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Ensemble). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

## **Nebenbestimmung**

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

## **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Blankenese mit den Festsetzungen: W2o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Teilbebauungsplan	563 (§ 3 BPlanG 1923) mit den Festsetzungen: Fluchtlinien: neue Straßenlinie Blankeneser Bahnhofplatz ca. 8,5m; neue Straßenlinie Ole Hoop 10m Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

**Ausführungsgrundlagen**

## Bestandteil des Bescheides

## - die Vorlagen Nummer

31 / 1 a	02_20211203_Liegenschaftsauszug
31 / 3 a	03_20211203_Ansicht_Osten
31 / 4 a	03_20211203_Ansicht_Süden
31 / 5 a	03_20211203_Ansicht_Westen
31 / 7 a	03_20211203_GR_EG
31 / 8 a	03_20211203_GR_KG
31 / 9 a	03_20211203_GR_OG
31 / 11 a	03_20211203_Schnitt_A
31 / 13 a	04_20211203_Baubeschreibung
31 / 23 a	01_220223_Brandschutz-Dachgeschoss_EG_Index A
31 / 26 a	01_220223_Brandschutz-Dachgeschoss_UG_Index A.pdf
31 / 27 a	01_220223_Brandschutzkonzept-Dachgeschoss_Index A
31 / 28 a	02_220223_Außenanlagenplan
31 / 33 a	01.1_2020630_GR_DG_Index B
31 / 34 a	01.2_2020630_AN_N_Index B
31 / 37 a	03.1_220714_Brandschutzkonzept Dachgeschoss 1.Nachtrag
31 / 38 a	03.2_220714_BS11 - LP Index b
31 / 39 a	03.3_220714_BS14 - OG Index b
31 / 40 a	03.4_220714_BS15-DG Index b
31 / 41 a	20220824170103997
31 / 42 a	11 Index C 02.09.22-Schnitt B

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

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO  
zugelassen

- 4.1. für den Verzicht auf die Ertüchtigung der vorhandenen Türen in den  
Trennwänden im 1. OG (§ 27 (5) i. V. m. § 51 HBauO) auf die Anforderung  
feuerhemmend bei gleichzeitiger Ertüchtigung auf Rauchdichtigkeit

**Begründung**

Durch die Ertüchtigung der Türen wird in Verbindung mit dem Denkmalschutz  
die bestmögliche Türqualität erreicht. Einzelne Abschnitte werden auf diesem  
Weg ausreichend lange rauchfrei gehalten. Da sich im Dachgeschoss  
ausschließlich Personal aufhält und mittels Anleiterung am Cabrio-Dachfenster  
ein zweiter Rettungsweg hergestellt wird, wird so das Schutzziel Selbst- und  
Fremdrettung erfüllt.

**Bedingung**

Durch regelmässige Wartungen/Prüfungen ist die Funktion dauerhaft zu  
gewährleisten.  
Der Aufenthalt von Elementar- und Krippenkindern im Dachgeschoss ist nicht  
zulässig.

- 4.2. für das Beibehalten der Bestandstreppe in der Nutzungseinheit DG aus brennbaren Baustoffen (§ 32 (4) HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist in Verbindung mit dem Denkmal- und Bestandsschutz vertretbar.

### **Bedingung**

Die Treppe ist unterseitig in F90 zu ertüchtigen.

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

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung in Papierform nachzureichen.  
Bitte außerdem einen Plansatz der genehmigten Pläne in Papier beifügen.
- 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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**

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: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH