



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/02655/2017

Hamburg, den 22. Oktober 2018

| | |
|---------------|--|
| Verfahren | Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO |
| Eingang | 03.04.2017 |
| Belegenheiten | ### |
| Baublock | 216-018 |
| Flurstück | 2078 in der Gemarkung: Bahrenfeld |

Dachgeschossausbau im 3. bzw. 4. OG mit 6 Wohnungen (4 zusätzliche WE)

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)

Die Belegenheit liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 9. November 2016 rechtswirksam in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 44, S. 465-467). Ziel der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Bahrenfeld 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.

Durch die Baumaßnahme wird eine Wohnung in dem Gebäude baulich verändert. Für diese Wohnung wird eine vergleichbare Ersatzwohnung im selben Haus geschaffen, um zu verhindern, dass bestehender Wohnraum im Erhaltungsbereich dauerhaft entfällt. Der Ersatzwohnraum wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der Bestandteil dieser Genehmigung ist (Gz.: A/WBZ/02655 Bauvorlage 3/54).

Planungsrechtliche Grundlagen

| | |
|----------------------|--|
| Baustufenplan | Bahrenfeld mit den Festsetzungen: W 4 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |
| Erhaltungsverordnung | Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld |
| Erhaltungsverordnung | Bahrenfeld West 1 - Entwurf mit den Festsetzungen: Aufstellungsbeschluss einer städttebaulichen ErhVO, veröffentlicht im Amtl. Anz. Nr.55 am 14.07.2017 |

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|--------|---|
| 3 / 1 | Flurkartenauszug |
| 3 / 6 | 3./ 4. OG -Bestand, Keller- Bestand |
| 3 / 7 | Normalgeschoss- Bestand / Keller nach DG- Ausbau- Neu |
| 3 / 13 | Antrag / Abweichung - § 10 HBauO |
| 3 / 14 | Antrag / Abweichung - § 28 (2) HBauO |
| 3 / 16 | Antrag / Abweichung - § 28 (5) HBauO |
| 3 / 17 | Antrag / Abweichung - § 29 (1) HBauO |
| 3 / 18 | Antrag / Abweichung - § 29 (1) HBauO |
| 3 / 19 | Antrag / Abweichung - § 6 (2) HBauO |
| 3 / 20 | Antrag / Befreiung - VG |
| 3 / 21 | Antrag / Befreiung - GRZ |
| 3 / 23 | Antrag / Abweichung - § 52 (1) HBauO |
| 3 / 24 | Foto Beispiel Dachausstieg |
| 3 / 25 | farbige Perspektive / Visualisierung |
| 3 / 39 | Lageplan |
| 3 / 40 | Grundriss 3.OG / 4.OG |
| 3 / 41 | Grundriss DG über 3./4.OG |
| 3 / 42 | Schnitt A-A / D-D |
| 3 / 43 | Schnitt E-E |
| 3 / 44 | Detailschnitt TRH |
| 3 / 45 | Ansicht Straße |

| | |
|--------|--|
| 3 / 46 | Ansicht Hof |
| 3 / 47 | Berechnung / Flächen |
| 3 / 48 | Berechnung / Abstandsflächen |
| 3 / 49 | Baubeschreibung |
| 3 / 50 | Antrag / Abweichung - § 28 (2) HBauO |
| 3 / 54 | Unterschriebener Städtebaulicher Vertrag zu Ziff.1 |

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 Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss -
Valparaisostraße 3 - durch den Ausbau des Dachgeschosses (Dachanhebung)

Bedingung

Die von der Fassade zurückgesetzte Zinkblechverkleidung der Treppenhau-
hochführung ist farblich zurückhaltend zu gestalten (nicht glänzend, anthrazit).

- 2.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,01 auf 0,54.

Begründung

Die GRZ ist bereits im Bestand um 0,03 auf 0,53 überschritten. Die weitere,
geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO
zugelassen

- 3.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe teilweise um bis zu
5,24 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 3645) und teilweise um bis zu
6,44m zur südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 2718) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die erforderliche Abstandsflächentiefe zur nördlichen Grundstücksgrenze
(Flurstück 3645) wird bereits im Bestand teilweise um 5,04m auf Grund des
schrägen Grundstückszuschnittes unterschritten, zur südlichen Grundstücksgrenze
(Flurstück 2718) teilweise um 6,24m im Bestand ebenfalls auf Grund des schrägen
Grundstückzuschnittes. Die weiteren Überschreitungen um 0,20m ergeben sich
durch den Dachgeschossaufbau.

- 3.2. für den Verzicht auf eine barriere freie Herstellung der sechs neuen
Wohnungen im Dachgeschoss gem. 52 HBauO

- 3.3. für den Verzicht auf eine innere Brandwand in dem Bestandsgebäude mit
einer Länge von 43 m gem. § 28 Abs.2 Satz 2 HBauO

- 3.4. für die Ausführung der Gebäudeabschlußwände gem. BPD 05/2012 zu § 28 Abs.2
Nr.1 HBauO als Trennwand gem. § 27 HBauO statt in einer Ausführung als
Brandwand gem. 28 HBauO

Bedingung

Die Ausführung muß gem. BPD 05-2012 erfolgen.

- 3.5. für den Verzicht die Brandwände mindestens 30cm über Dach zu führen gemäß § 28 Abs.5 HBauO

Bedingung

Der Abschluß im Dachbereich ist gemäß der Ausführungsvariante 3 im BPD 05/2012 auszuführen: eine vollflächige, dicht an die Gebäudeunterseite anschließende Bepunktung mit F60 Feuerschutzplatten. Der Hohlraum über der Gebäudeabschlußwand ist bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt ≥ 1.000 °C auszustopfen.

- 3.6. für den Verzicht, die bestehenden Holzbalkendecken in den Bestandswohnungen im 2.OG der Gebäude Valparaisostr. 5 und 7 (GK4) von unten in F60 zu ertüchtigen gem. § 29 Abs.1 HBauO.
- 3.7. für den Verzicht, die bestehenden Holzbalkendecken in den Bestandswohnungen im 3.OG der Gebäude Valparaisostr. 3 (GK5) von unten in F90 zu ertüchtigen gem. § 29 Abs.1 HBauO.
- 3.8. für den Verzicht auf mind.100m² Kinderspielfläche für die 6 neuen Wohnungen gem. § 10 HBauO

Bedingung

Es ist dem Antragsteller nicht möglich ist, die nach §10 HBauO nachzuweisenden Kinderspielflächen von 100 m² auf eigenen bzw. auf durch Baulast gesicherten benachbarten Flächen vollständig nachzuweisen. Für die verbleibenden 100 m² Kinderspielflächen, ist es nach Einschätzung des Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün (MR3) vorstellbar, diese gegen eine Kostenbeteiligung durch den Antragsteller auf einem vorhandenen, öffentlichen Kinderspielplatz in der Nähe des Bauvorhabens nachzuweisen. Der nahegelegene öffentliche Spielplatz Langbehnstraße kommt hierfür in Betracht. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist i.S.d. HBauO §10 gegeben. Für die Inanspruchnahme der öffentlichen Spielplatzfläche zum Nachweis fallen Kosten für den Antragsteller an. Diese sind zweckgebunden für die Herrichtung / Unterhaltung des o.g. öffentlichen Kinderspielplatzes. Hierzu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Antragsteller und MR3-Stadtgrün zu schließen. Der Vertragsschluss ist als Vorbehalt in die Genehmigung aufzunehmen.

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 (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 4.3 Vertragsabschluss öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Antragsteller und MR3, Abteilung Stadtgrün (siehe Bedingung unter Ziff.3.8)

Bitte wenden Sie sich an:

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Fachamt Management des öffentlichen Raumes A/MR 3, Abteilung Stadtgrün
Jessenstraße 1-3,
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 6121 Telefax 4 279 02 - 338
E-Mail thomas.layer@altona.hamburg.de

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

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH