



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00051/2017
Hamburg, den 17. August 2017

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
27.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

207-007
171 in der Gemarkung: Sternschanze

Umbau Fassade, Umbau Gewerbeeinheiten im EG, Umbau Wohnungen 1.-4. OG

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch für den beantragten Umbau des Gebäudes (BauGB)

Begründung

Die Belegenheit Schulterblatt 11 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 22. März 2013 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 veröffentlicht worden ist. 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.

Die Umbaumaßnahmen in der Bestandswohnung 1 (Versetzen von 2 Türen) sind geringfügig und bieten keinen Anlass für eine Mieterhöhung, daher bestehen gegen diese baulichen Maßnahmen keine Bedenken. In den Bestandswohnungen 2 und 3 werden keine Änderungen vorgenommen.

Das Bestandsdachgeschoss wurde bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt, dort befinden sich derzeit Boden- bzw. Abstellräume. Es soll durch den Umbau erstmals zu Wohnzwecken genutzt werden. Hierdurch entsteht zusätzlicher Wohnraum. Die weiteren Vorhaben berühren nicht die Belange der SozErhVO.

SL 4 geht davon aus, dass die beantragten Umbaumaßnahmen insgesamt keine nachteilige Auswirkung auf die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur haben und keine Fakten geschaffen werden, die die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nachteilig berühren, die Planung widerspricht den Zielen der SozErhVO Sternschanze nicht.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	St. Pauli mit den Festsetzungen: W4g; 5/10 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Sternschanze 6 (Textplan) mit den Festsetzungen: WA statt W; Regulierung der Gastronomie: nur noch ausnahmsweise zulässig Baugesetzbuch
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
38	Anschreiben / Änderungsantrag
7 / 1	Flurkartenauszug / Karte
7 / 2	Grundriss / KG
7 / 4	Grundriss / 1.OG
7 / 6	Grundriss / 3.OG
7 / 7	Grundriss / DG
7 / 8	Schnitt A-A
7 / 9	Schnitt B-B
7 / 10	Schnitt C-C
7 / 11	Ansicht / Nord-Ost
7 / 13	Stellplatznachweis
7 / 14	Baubeschreibung
7 / 15	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 17	Brandschutzplan / Grundriss / UG
7 / 23	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 27	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 29	Antrag / Abweichung - Begründung
7 / 38	Abweichungsantrag RW aus Laden 2 über Laden 1
7 / 39	Grundriss Ladenflächen
7 / 40	Grundriss 2 Obergeschoss
7 / 41	2 Textur des Brandschutzkonzeptes
7 / 42	Brandschutzkonzept Schnittzeichnung
7 / 43	Brandschutzkonzept Erdgeschoss
7 / 44	Brandschutzkonzept 1tes Obergeschoss
7 / 45	Brandschutzkonzept 2tes Obergeschoss
7 / 46	Brandschutzkonzept 3tes Obergeschoss
7 / 47	Brandschutzkonzept 4tes Obergeschoss
7 / 48	Brandschutzkonzept Feuerwehraufstellflächen

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

2.1. Verzicht auf Erstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Ladenflächen im rahmen des Umbaus (§ 52 HBauO)

Begründung

die Abweichung wird erteilt, da Sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar, insbesondere da der barrierefreie Zugang nicht ohne die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) hergestellt werden kann. Der Aufwand wäre unverhältnismäßig.

Eine Din gerechte Rampe erfordert bei einem Höhenunterschied von 15 cm eine Länge von 2,5 m und wäre auch innenliegend energetisch nicht sinnvoll und unverhältnismäßig.

2.2. für den fehlenden 2ten Rettungsweg im Laden 1 (§ 31 Abs. 1 HBauO) (§ 9 Abs. 2 BauVorIVO)

Begründung

die Abweichung wird erteilt, da Sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung – hier analog § 14 VkVO - mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- 2.3. für die Führung des 2ten Rettungsweges aus dem Laden 2 (123 m² NFL) nicht direkt ins Freie, sondern über über den Laden 1 (§ 31 Abs. 1 HBauO)

Begründung

die Abweichung wird unter der Erfüllung der unten genannten Bedingung erteilt, da diese dann, unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bedingung

- die Verbindungstür zwischen Laden 1 und 2 als Teil des Rettungsweges wird so ausgebildet, dass dieser ohne Schlüssel passierbar ist. Die Führung des Rettungsweges über die Ladenfläche 1 wird privatrechtlich im Mietvertrag gesichert.
- Das 2.OG im Hinterhaus wird stillgelegt und verschlossen und erhält keine Nutzung.
Bei erneuter Nutzung ist ein Bau- bzw. Nutzungsantrag zu stellen!
- Um den zweiten Rettungsweg im Ladengeschäft Nr. 2 sicherzustellen, ist eine Verbindungstür (mit Panikbeschlag und Alarmsicherung gemäß der behördlichen Vorschriften) in den Laden Nr.1 zu 2 einbauen (siehe Plan in der Anlage). Von Seiten des Vermieters/Eigentümerin wird in den Mietverträgen die ständige Funktion der Tür sowie die Nutzung der ladenfläche als frei passierbarer Fluchtweg sicherzustellen.
- Im Erdgeschoss müssen flächendeckende Rauchmelder eingebaut werden.

- 2.4. für die Holzbalkendecke unterhalb des Dachgeschosses nur oberseitig in F 90 (§ 29 HBauO)

Begründung

die Abweichung wird unter den Bedingungen des BPD 5/2015 Seite 26 erteilt, da Sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bedingungen gem. BPD 5/2012 Seite 26

Feuerwiderstandsklasse REI 90:

Variante 1:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 15 mm nichtbrennbare Dämmstoffe aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt = 1000 °C und 30 mm Estrich bzw. nicht-brennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2) oder

Variante 2:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 40 mm Estrich bzw. nichtbrennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2)

- 2.5. für die Unterschreitung der erforderlichen Öffnungsgröße in der Dachfläche des aussenliegenden Treppenhaus zur Rauchableitung (§ 33 Abs. 8 HBauO)

Begründung

die Abweichung wird unter der Erfüllung der unten genannten Bedingung erteilt.

aufgrund der geänderten Planung (Änderungsschreiben S 38)

Bedingung

Umsetzung der Änderung gem. S 38:

Im Dachgeschoß ist ein Oberlicht/Dachflächenfenster zu errichten, welches einen freien geometrischen Querschnitt von mind. 1,00 m² aufweist.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

3.1. Standsicherheit

3.2. Nachweis des Wärmeschutzes

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude