



# 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/03486/2017  
Hamburg, den 14. August 2017

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
02.05.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
204-013  
399 in der Gemarkung: Altona-Nordwest

### Anbau von 3 Wohnungen (denkmalgeschütztes Haus) - Lornsenstraße 21

### 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.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

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

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

### **Begründung**

Bei dem Objekt Schomburgstraße 110 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

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.

### **Nebenbestimmung**

Baudenkmalpflege:

- Da keine Bedenken seitens des Denkmalschutzamtes bestehen, kann dieses Vorhaben grundsätzlich ausgeführt werden.

- Vor- und Endzustände der Arbeiten sind zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.

2. Die Genehmigung nach § 173 BauGB kann erteilt werden. Das Vorhaben als Errichtung berührt nicht die Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt, da kein Wohngebäude abgebrochen werden soll.

### **Begründung**

Die Belegenheit Schomburgstraße 110 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit ihrer Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 37 am 16.7.2014 in Kraft getreten ist. Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Altona-Altstadt 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.

Nach Kenntnis von SL 4 wird das Bestandsgebäude (eingeschossiges Bürohaus mit Lagerraum, s. 03486/2017 3/36) nicht zum Wohnen genutzt. Daher wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch den Abbruch des

Bestandsgebäudes und den Neubau nicht gefährdet. Es wird neuer Wohnraum geschaffen.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Gestaltungsverordnung	Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
Baustufenplan	Altona-Altstadt mit den Festsetzungen: w3g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / 1	Flurkartenauszug
3 / 2	Lageplan
3 / 3	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 4	Grundriss / Untergeschoss
3 / 5	Grundriss / 1.Obergeschoss
3 / 6	Grundriss / 2.Obergeschoss
3 / 7	Grundriss / 3.Obergeschoss
3 / 8	Schnitt A-A / Schnitt B-B
3 / 9	Schnitt C-C / Ansicht- Nord, Garten
3 / 10	Ansicht Straßenseite
3 / 12	Flächenberechnung
3 / 13	Nachweis / Stellplätze
3 / 15	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 16	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 17	Antrag / Abweichung - Begründung
3 / 18	Antrag / Befreiung - Begründung
3 / 19	Antrag / Befreiung - Begründung
3 / 20	Baubeschreibung
3 / 21	Brandschutzkonzept
3 / 22	Lageplan Brandschutz
3 / 23	Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
3 / 24	Grundriss / Kellergeschoss Brandschutz
3 / 25	Grundriss / 1.Obergeschoss
3 / 26	Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz
3 / 27	Grundriss / Staffelgeschoss Brandschutz
3 / 28	Ansicht Straßenseite Brandschutz
3 / 29	Nachweis Löschwassermenge
3 / 32	Lageplan / Grundriss / Müllplätze
3 / 33	Ansicht / Straßenseite / Müllstandort
3 / 34	Bedarf Mülltonnen
3 / 35	Antrag / Abweichung - Begründung

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

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden nach § 31 Absatz 2 BauGB im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens A/WBZ/4909/2016 erteilt
  - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse

### **Begründung**

Die Befreiung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren erteilt (vgl. A/WBZ/4909/2016)

- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 1,1/10 auf 6,1/10 (zulässig 5/10)

### **Begründung**

Die Befreiung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren erteilt (vgl. A/WBZ/4909/2016)

4. Folgende planungsrechtliche Abweichung wurde nach § 69 HBauO im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens A/WBZ/4909/2016 zugelassen
  - 4.1. für die Errichtung des Neubaus ohne Klinkerfassade mit einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit Pultdach (§ 2 Abs. 1,2 und 5 der VO zur Gestaltung von Neu-Altona)

### **Begründung**

Die Abweichung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren erteilt (vgl. A/WBZ/4909/2016)

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen wurden nach § 69 HBauO im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens A/WBZ/4909/2016 zugelassen
  - 5.1. für die Nichtherstellung der Wohnungen eines Geschosses in barrierefreier Erreichbarkeit (52 Abs. 1 und 2 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren erteilt (vgl. A/WBZ/4909/2016)

- 5.2. für die Ausführung von tragenden Teilen der (bestehenden) notwendigen Treppe aus Holz und Stahl (§ 32 Abs. 4 HBauO).

### **Begründung**

Die Abweichung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren erteilt (vgl. A/WBZ/4909/2016)

### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt,  
- dass die RWA nachgewiesen wird (Innenliegendes Treppenhaus) und  
- dass die Treppe ertüchtigt wird auf F30

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 zugelassen

- 6.1. § 43 (2) HBauO: der Abstand des Müllbehälters im Anbau zur nächstliegenden Öffnung im Anbau unterschreitet den geforderten Mindestabstand von 2 m um ca. 35 cm.

#### **Begründung**

Die Abweichung wird erteilt, da die Unterschreitung gering ist und der Müllbereich verschlossen ist.

#### **Bedingung**

Die Klappen der Öffnung zu den Müllbehältern ist mit einer umlaufenden Dichtung zu versehen, um die Geruchsbelästigungen zu minimieren.

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

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Anschluss und Einleitung)  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.4. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH