



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Lokstedt -WBZ 22-
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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01927/2017

Hamburg, den 6. November 2018

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	08.08.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	317-036
Flurstück	01497

Energetische Sanierung und umfassende interne Modernisierungsmaßnahmen / Erweiterung eines Studentenwohnheimes (55 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.



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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 19 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch die Baustellenzufahrten.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis wird vorbehaltlich der Einschätzung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erteilt. Die Erlaubnis wird befristet auf die Dauer von 3 Monaten erteilt. Der genaue Zeitraum ist dem Wegewart mindestens 1 Woche vor Beginn anzuzeigen. In einem Vor-Ort-Termin ist der Zustand der Gehwegüberfahrten aufzunehmen und gegebenenfalls weitere Auflagen zur Nutzung als Baustellenzufahrten festzuhalten. Der ursprüngliche Zustand ist nach Ende der Baumaßnahme auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers wiederherzustellen.

2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt als Feuerwehrezufahrt.

Nebenbestimmung

Die jeweilige Überfahrt wird nach Maßgabe des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung hergestellt und unterhalten. Die Herstellung erfolgt auf Kosten und zu Lasten der Antragstellerin/des Antragstellers.

Die endgültige Erlaubnis wird nach der Herstellung durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wegeunterhaltung erteilt. Die aufgrund der geänderten Nutzung des Grundstücks nicht mehr benötigten Überfahrten sind auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers, nach Maßgabe der zuständigen Wegeunterhaltung zurückzubauen.

Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges durch Rettungsgerät der Feuerwehr ist dauerhaft sicherzustellen, dass die auf öffentlichem Grund vor dem Grundstück vorhandenen Straßenbäume so zurückgeschnitten (ausgelichtet) werden und bleiben, dass die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stelle uneingeschränkt gewährleistet ist.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Funktion des zweiten Rettungsweges regelmäßig zu überprüfen. Notwendige Rückschnitte an den Straßenbäumen zur Freihaltung des zweiten Rettungsweges sind vom Eigentümer beim Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Management des Öffentlichen Raumes, anzumelden und einvernehmlich abzustimmen. Die Kosten für die Umsetzung der erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen trägt der Eigentümer des betreffenden Grundstücks.

Diese Genehmigung gilt bis zum 28.02.2018 und vom 01.10.2018 bis zum 28.02.2019.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Lokstedt 13

mit den Festsetzungen: WR IV g; GRZ 0,3; GFZ 0,6
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 12	Schnitt
0 / 13	Ansicht Ost, West
0 / 14	Ansicht Nord, Süd
0 / 18	Baubeschreibung
0 / 25	Baustelleneinrichtungsplan
0 / 29	Nachweis Abfallentsorgung
0 / 30	Baumliste
0 / 31	Lageplan mit Baumbestand
0 / 33	Brandschutznachweis
0 / 34	Brandschutzkonzept - Lageplan
0 / 35	Brandschutzkonzept - Kriechkeller
0 / 36	Brandschutzkonzept - Grundriss EG
0 / 37	Brandschutzkonzept - Grundriss 1.OG
0 / 38	Brandschutzkonzept - Grundriss 2.OG
0 / 39	Brandschutzkonzept - Grundriss 3.OG
0 / 40	Brandschutzkonzept - Grundriss 4.OG
0 / 41	Brandschutzkonzept - Schnitte
0 / 42	Grundriss Kriechkeller
0 / 43	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 44	Grundriss 1.OG
0 / 45	Grundriss 2.OG
0 / 46	Grundriss 3.OG
0 / 47	Grundriss 4.OG
0 / 55	Lageplan

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 werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss durch bauliche Erweiterungen im bestehenden Staffelgeschoss (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 13).
 - 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,04 auf 0,34 (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 13).
 - 3.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,72 auf 1,32 (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 13).

Begründung

Die planungsrechtlichen Befreiungen 3.1, 3.2 und 3.3 sind städtebaulich vertretbar.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

4.1. für den Verzicht auf Abstellräume nach §45 (2) HBauO.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird zugelassen, da hier angesichts der geplanten Maßnahmen am bestehenden Gebäude die Anforderungen an § 45 Abs. 2 HBauO nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Bedingung

Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der Bedingung, dass ausschließlich an Studenten vermietet wird und dass durch ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit ein planmäßig zügiger Bewohnerwechsel stattfindet.

4.2. für den Verzicht auf die Errichtung barrierefreier Wohnungen. Gem. § 52 HBauO müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird zugelassen, da hier angesichts der geplanten Maßnahmen am bestehenden Gebäude die Anforderungen an § 52 HBauO nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

4.3. Verzicht auf die Führung der Brandwand über alle Geschosse (§28 (4) Satz 1 HBauO). Im Bestand wird die Brandwand nicht bis in den Kriechkeller heruntergeführt.

Begründung

Die Zulassung der Abweichung ist dem Bestand geschuldet. Ein Anpassungsverlangen nach § 76 Abs. 3 Satz 3 HBauO wird in diesem Einzelfall nicht gesehen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme und der geplanten Ausführung des Kellerlichtschachts (Rauchabführung Kriechkeller) sowie der feuerbeständigen Decke ohne Öffnungen über dem Kriechkeller ist die Zulassung vertretbar.

4.4. für den Verzicht auf die Errichtung von Kinderspielflächen. Gemäß §10 HBauO ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird zugelassen, da aufgrund der Wohnungsgrundrisse ein Wohnen mit Kindern auszuschließen ist.

Bedingung

Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der Bedingung, dass ausschließlich an Studenten vermietet wird und dass durch ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit ein planmäßig zügiger Bewohnerwechsel stattfindet.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

5.1. Standsicherheit

5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse