Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

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

###
###
###
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Kerngebiet -WBZ 21-

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 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03024/2017

Hamburg, den 31. Januar 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	28.11.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	316-001
Flurstück	3846 in der Gemarkung: Lokstedt

Neubau eines Boardinghouses

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.

Transparenz in HH

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Lokstedt 38 / Hoheluft-West 11 mit den Festsetzungen: GE II (zwingend) , GRZ 0,8, GFZ 1,2 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- / 79	Grundriss 1. OG, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 80	Grundriss 2. OG, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 81	Grundriss 3. OG, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 82	Grundriss 4. OG, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 85	Schnitte, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 86	Ansichten 1, M 1:200 / 1:100, Stand 23.08.2018
- / 87	Ansichten 2, M 1:100, Stand 23.08.2018
- / 88	Städtebauliche Perspektive, Stand 23.08.2018
- / 89	Städtebauliche Einfügung, M 1:250, Stand 23.08.2018
- / 99	Betriebsbeschreibung Boardinghouse, Stand 23.08.2018
- / 102	Lageplan, M 1:200, Stand 05.11.2018
- / 103	Abstandsflächenplan, M 1:200, Stand 05.11.2018
- / 104	Grundriss UG, M 1:100, Stand 05.11.2018
- / 105	Grundriss EG, M 1:100, Stand 05.11.2018
- / 106	Grundriss 5. OG, M 1:100, Stand 05.11.2018
- / 107	Dachaufsicht, M 1:100, Stand 05.11.2018
- / 111	Baubeschreibung, Stand 05.11.2018
- / 113	Betriebsbeschreibung Restaurant
- / 117	Brandschutzkonzept Index 2, Stand 15.01.2019

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

   1.1. **für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 um 4 Geschosse auf 6 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO).**

   1.2. **für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 um 3 Geschosse auf 5 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO).**

   1.3. **für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 6,10m zum Flurstück 3846 mit dem geplanten 6-geschossigen Baukörper (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

Transparenz in HH

1.4. **für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,925m zum Flurstück 3846 mit dem geplanten 5-geschossigen Baukörper (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

1.5. **für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 7,29m zur Troplowitzstraße durch den 6-geschossigen Baukörper (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

1.6. **für das Überschreiten der Baugrenze um 7,29m zur Troplowitzstraße durch den 5-geschossigen Baukörper (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

1.7. **für das Überschreiten der Baugrenze um 10,40m zum Flurstück 3846 mit dem geplanten 1-geschossigen Baukörper (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

1.8. **für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 1,69 auf 2,89 (§ 20 BauNVO)**

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

2.1. **für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zur südlichen Grundstücksgrenze um bis zu 1,63m (6 VG) (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

2.2. **für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zur südlichen Grundstücksgrenze um bis zu 1,17m (5 VG) (§ 6 Abs. 5 HBauO).**

2.3. **für die Herstellung einer Öffnung im Anbau (hier: Dach des Kellergeschosses) im Brandausstrahlungsbereich von 5 m (§ 30 Abs. 7 HBauO).**

Bedingung

Die Aufzugsschachtwände sind im Kellergeschoss feuerbeständig (F90-A) herzustellen (§37 Abs. 2 HBauO). Öffnungen in den Schachtwänden sind mit feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen herzustellen

2.4. **für die Herstellung von zwei Öffnungen im Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum (vom UG ins EG) und dem Ausgang ins Freie (§ 33 Abs. 3 HBauO).**

Bedingung

Die Öffnungen sind mit feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen herzustellen.

2.5. **für den Verzicht auf die Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle des Sicherheitstreppenraumes (§ 33 Abs. 8 HBauO).**

Transparenz in HH

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

   3.1. Standsicherheit
   Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.2. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.3. Starkstromanlage
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.4. Lüftungsanlage
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.5. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.6. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
   Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

   3.7. Freiflächen
   In einem qualifizierten Freiflächenplan ist die Freiflächenplanung zu überarbeiten und zu detailieren. Sie muss dem besonderen "spitzen" Grundstückszuschnitt und der städtebaulichen Lage gerecht werden.

   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

###
###
###
###

Transparenz in HH

###
###
###
###
###
###

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 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH