



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region West -WBZ 23-

###

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/WBZ2/00141/2022
Hamburg, den 2. Oktober 2024

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
26.01.2022

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

320-105
1450, 1451 in der Gemarkung: Eidelstedt

Neubau eines Hotels mit 124 Zimmern und Tiefgarage

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.



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

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das Fällen des Baumes Esche, StU 314 cm

Begründung

Der Baum und die Ausbreitung der Wurzelfläche beeinträchtigt ein zulässiges Bauvorhaben.

Nebenbestimmung

Die Fällungen und Rodungen der Gehölze (auch aller hier vorhandener Ziersträucher) sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar für die Gültigkeit der Baugenehmigung zulässig.

Eine Rodung in der Verbotszeit von 1. März bis 30. September ist mit dem baurechtlichen Bescheid nach § 62 HBauO nicht zulässig, da dieses nicht beantragt wurde. Für eine Rodung in der Schutzzeit wäre in der Dienststelle "Baumschutz" ein gesonderter Antrag zu stellen. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Biologen erfolgt dann in Ihrem Auftrag.

2. Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das roden der Hecke Hainbuche auf Flurstück 5910 (1450) auf 27 m Länge
Hecke Hainbuche auf Flurstück 5908 (1451) auf 12 m Länge

Begründung

Die Rodung erfolgt baubedingt.

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1. E0102-HSEKANAL-91321921 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
2. E0102-HSEKANAL-4711993 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:
HKS_ENT_4_100_000_LP000- vom 23.12.2021 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Eidelstedt 53

mit den Festsetzungen: GE III g

Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

50 / 13	Flurkartenauszug
50 / 16	Lageplan Neubau
50 / 17	Lageplan Flächenplan
50 / 20	Grundriss / 1. Obergeschoss
50 / 21	Grundriss / 2. Obergeschoss
50 / 22	Grundriss / 3. Obergeschoss
50 / 23	Grundriss / Staffelgeschoss
50 / 24	Grundriss / Dachgeschoss
50 / 25	Schnitt A
50 / 26	Schnitt B
50 / 27	Schnitt C
50 / 29	Schnitt E
50 / 30	Schnitt F
50 / 43	Baubeschreibung
50 / 44	Betriebsbeschreibung
50 / 47	Müllkonzept
50 / 54	Brandschutzkonzept
50 / 56	Entwässerungsgenehmigung
50 / 59	Lageplan
50 / 60	Grundriss / Tiefgarage
50 / 61	Grundriss / Erdgeschoss
50 / 62	Grundriss / Erdgeschoss Zufahrtssituation
50 / 63	Schnitt D
50 / 64	Ansicht Nord
50 / 65	Ansicht Süd
50 / 66	Ansicht Ost + West
50 / 67	Erläuterungsbericht Lüftungsantrag
50 / 68	Lageplan Entlüftung TG
50 / 69	Lageplan Lüftungsantrag TG UG
50 / 70	Entlüftung TG EG
50 / 71	Schnitt D Entlüftung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden nach § 31 Absatz 2 BauGB im Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (Gz.: E/WBZ2/00791/2019) erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss im vorderen Grundstücksteil**
- 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss um 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse im hinteren Grundstücksteil**
- 4.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,33 auf 1,33**

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Zulassen der Ausdehnung eines 42 m (Achse A-F) Gebäudes ohne inneren Brandschutz (§28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)
- 5.2. für das Zulassen der Ausdehnung eines 48 m (Achse F-L) Gebäudes ohne inneren Brandschutz (§28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO)
- 5.3. für Ausbildung eines notwendigen Treppenraumes (Treppenraum TRH-1), welcher keinen unmittelbaren Ausgang ins Freie aufweist. (§ 33 Abs. 3 HBauO)

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt.

- Der notwendige Flur im Untergeschoss (Ausgang ins Freie) zwischen den beiden Treppenräumen ist mit feuerbeständigen Trennwänden und feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu den anliegenden Räumen abzutrennen.
 - Der notwendige Flur im Untergeschoss (Ausgang ins Freie) und sämtliche anliegenden Räume sind flächendeckend in den Überwachungsumfang der Brandmelde- und Alarmierungsanlage einzubinden.
 - Der notwendige Flur im Untergeschoss (Ausgang ins Freie) ist brandlastfrei zu halten.
- 5.4. für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures aus den Aufenthaltsräumen über den Eingangsbereich Lobby und Windfang als notwendige Flure (§ 34 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgender Bedingung erteilt.

- Der Frühstücksraum ist brandschutztechnisch mit mindestens feuerbeständigen Trennwänden und feuerhemmenden, dicht- und

selbstschließenden Öffnungsabschlüssen vom restlichen Gebäude abzutrennen.

- Der Frühstücksraum ist flächendeckend in den Überwachungsumfang der Brandmelde- und Alarmierungsanlage einzubinden

5.5. Öffnungen in den Trennwänden zwischen zwei Beherbergungsräumen im EG bis 3.OG (§ 5 Abs. 3 BeVO)

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt.

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

Folgende Bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 Absatz 1 HBauO wird **NICHT** erteilt:

5.6. für den Verzicht auf die Ausbildung einer Gebäudeabschlusswand im Bereich der Achse J/6 auf einer Länge von 80 cm zum Flurstück 5908 (§ 28 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Ausführungen des Brandschutzkonzepts (BSK) können nicht nachvollzogen werden. Um eine Brandausbreitung auf das Nachbargrundstück zu verhindern sind Gebäudeabschlusswände in einem Abstand von weniger als 2,50m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze als Brandwände auszuführen. Ein Abstand von 5m zu einer zukünftigen Bebauung des Nachbargrundstückes ist weder durch Baulast noch planungsrechtlich gesichert.

Auflösende Bedingungen

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 5.7. sich zum Zeitpunkt der Fällung des Baumes aktuell besetzte Brut- oder Wohnstätten von Vögeln oder Säugetieren in den Gehölzen oder im näheren, betroffenen Umfeld (im Efeubewuchs) befinden. Sollten diese während der genehmigten Maßnahme entdeckt werden, so sind die jeweiligen Arbeiten an den Gehölzen unter der Wahrung der Verkehrssicherheit zu beenden und erst nach Rücksprache und der Zustimmung der o.g. Dienststelle fortzusetzen (§ 39 und § 44 BNatSchG). Dazu ist es zumutbar, dass der Stamm/ der Ast belassen wird und erst nach Ende der Brutzeit und erneuter Prüfung durch qualifiziertes Fachpersonal auf eventuell vorhandene Höhlentiere, entfernt wird. Besonders oder streng geschützte Tiere und deren Wohnstätten oder Ruhestätten dürfen nicht verletzt, getötet oder aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG).

Aufschiebende Bedingung

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 6.1. eine Überplanung der Tiefgaragenlüftung stattgefunden hat. Es sind Pläne (Grundriss Tiefgarage, Grundriss EG, ggf. Ansichten) einzureichen, die die Einhaltung der in den Auflagen genannten Mindestabstände zwischen den Lüftungsöffnungen und Orten mit empfindlicher Nutzung nachweisen.
 - 6.2. Ist eine Einhaltung der Mindestabstände aufgrund anderer Vorschriften oder anderer Gegebenheiten nicht möglich, ist durch eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung der Nachweis zu erbringen, dass an den Orten empfindlicher Nutzung der über ein Kalenderjahr gemittelte Benzolgrenzwert von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ einschließlich der Hintergrundbelastung unterschritten wird.
 - 6.3. Erst wenn einer dieser Nachweise dem Amt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt vorgelegt und geprüft wurde darf die Nutzung aufgenommen werden.
 - 6.4. Wie im Schreiben vom 12.09.2024 genannt ist der qualifizierte Freiflächenplan vor Baubeginn nachzureichen:
Qualifizierter Freiflächenplan (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 10 Abs. 6 Nr. 9 BauVorlVO) im Maßstab von mindestens 1:200 mit Darstellung
§ des geplanten Gebäudes EG und TG
§ des erhaltungsfähigen Gehölzbestandes inklusive Hecken
§ der geplanten Bepflanzung inklusive der nummerierten Ersatzpflanzungen für Hecken im Verhältnis 1:1 und zu fällende Bäume nach der Ersatzwertberechnung,
von Stellplätzen im Außengelände
der Terrassen
der befestigten Flächen mit Materialangaben (Rettungswege aus der TG)
der Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers
der bestehenden und der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Regen-, Schmutzwasser-, Stromleitungen etc.
vorhandener und geplanter Geländehöhen.
 - 6.5. die Prüfung des Biologen für den Artenschutz erfolgte und ein Besatz von Tieren ausgeschlossen werden konnte. Bäume die gefällt werden müssen (auch im Winter) und mehr als 40 cm Durchmesser in Brusthöhe besitzen, sind durch einen Fachmann auf Besatz von Fledermäusen, Vögeln und Eichhörnchen zu prüfen, ggf. mittels endoskopischer Untersuchung. Sofern eine nichtbesetzte Höhle gefunden wird, ist diese rechtzeitig vor der Maßnahme zu verschließen (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO).
 - 6.6. Die Durchführung der Prüfung ist der o.g. Dienststelle im Funktionspostfach als E-Mail zur Kenntnis und zur Freigabe zu geben (§ 6 Abs. 5 BaumschutzVO).

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 7.1. Standsicherheit
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.3. Starkstromanlage einschließlich Sicherheitsstromversorgung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.4. Lüftungsanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.5. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.6. Nachweis der Unterbringung der erforderlichen PKW- Stellplätze gemäß § 4 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO)
 - 7.7. Arbeitnehmerrechtliche Auflagen und Hinweise

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

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH