



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 71 - 23 89 (Geschäftsstelle)
Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax 040 - 4 28 71 - 20 59
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/01611/2014
Hamburg, den 10. April 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.03.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

702-014
01009 in der Gemarkung: Harburg

Nutzungsänderung einer Pension in ein Studentenwohnheim

VORBESCHEID

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
Mo-Di 08.00-10.00 Uhr
Do-Fr 08.00-10.00 Uhr
Di+Do 14.00-15.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- der Bebauungsplan Harburg 59

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MI III, Ausschluss von Großwerbetafeln
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harburg - Harburger Binnenhafen-

- die beigefügten Vorlagen Nummer

13 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
13 / 5	Grundriss / Obergeschoss
13 / 6	Grundriss / Dachgeschoss
13 / 7	Südansicht
13 / 8	Westansicht
13 / 9	Lageplan
13 / 10	Grundriss

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Nutzungsänderung der vorhandenen Pension in ein Studentenwohnhaus für studentisches Wohnen mit einer Doppelbelegung der jeweils 6 Zimmer so möglich?**

Gegen eine Belegung der Zimmer 01 - 05 mit jeweils 2 Personen würden keine Einwände bestehen. Bei dem Raum 06 handelt es sich um einen innerliegenden Abstellraum der als Aufenthaltsraum nicht genehmigungsfähig ist, da er keine ausreichende Belüftung und Belichtung hat und der 2. Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann.

2. **Ein freier Streifen von 3,00 m Breite für das Anleiten der Feuerwehr bleibt vor dem Haus. Ist dies ausreichend?**

Von der Straße muss zum rückwärtigen Gebäudeteil ein mind. 1,25 m breiter Durchgang für die Feuerwehr freigehalten werden. Die anleiterbaren Fenster befinden sich im 1. + 2. OG zur Straße sowie zum "Hof".

3. **Kann als zweiter Fluchtweg eine entsprechende Stahlleiter gewählt werden oder muss hier eine Stahltreppe errichtet werden?**

Für eine Belegung des bestehenden Gebäudes mit 10 Studenten sowie einer Hausmeisterwohnung im OG reichen die vorhandenen, anleiterbaren Fenster als 2. Rettungsweg aus. Die Zimmer 01 - 03 im EG haben Fenster die direkt als Notausstieg ins Freie dienen.

4. **Wie viel PKW - Stellplätze sind erforderlich? -wie lautet hier die Berechnungsgrundlage?-**

Für ein Wohngebäude sind keine PKW Stellplätze mehr erforderlich.

5. **An der Nord-Ost-Seite befindet sich der eigentliche Empfang. Dieser sollte auch als Gemeinschaftsraum für die Studenten nutzbar sein. Eine Teeküche ist hier vorhanden. Ist dies so ausreichend?**

Diese Frage kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden, da erst dort eine detaillierte Prüfung des Sachverhaltes stattfindet. Die Fragestellung ist im Vorbescheidsverfahren nicht prüffähig.

6. **Es ist an eine Zusammenlegung der beiden Flurstücke 5700 und 1009 gedacht, damit hier genügend Platz für die Feuerwehr, sowie für parkende PKW vorhanden ist. Ist dies so ausreichend?**

Für das beantragte Vorhaben sind weder Flächen für die Feuerwehr noch für PKW Stellplätze erforderlich.

Hinweis: Sollten Sie beabsichtigen auf der Fläche trotzdem Parkplätze zu planen, sind diese zuvor bauaufsichtlich genehmigen zu lassen (Bauantragspflichtig).

7. **Das Dachgeschoss soll als Dienstwohnung für den Hausmeister fungieren. Ist dies so ausreichend?**

Die im DG genehmigte Bestandswohnung kann weiterhin zweckentsprechend genutzt werden.

8. **Das innen liegende Zimmer 06 im Obergeschoss soll durch zwei Oberlichter belichtet und belüftet werden. Die Ausführung soll dabei dem Brandschutz entsprechen. Ist dies so ausreichend? Frage: "Ist dies generell möglich?"**

Der Raum kann gar nicht durch ein Oberlicht belichtete und belüftet werden, da sich darüber eine Wohnung befindet. Es handelt sich um einen innenliegenden Raum der an einen Flur angrenzt. In der Wand zum Flur befinden sich zwei Fenster, ein 2. Rettungsweg in Form eines anleiterbaren Fensters ist nicht vorhanden und kann auch nicht auf andere Weise sichergestellt werden. Der genehmigte Abstellraum kann nicht als Aufenthaltsraum um genutzt werden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift