



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer 727  
Telefon 040 - 4 28 01 - 28 30  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01167/2013  
Hamburg, den 5. Mai 2014

Verfahren  
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
30.04.2013

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
316-002  
3689, 3694 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### **Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (18 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



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  
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

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.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hoheluft-West 4/ Hoheluft-Ost 7  
mit den Festsetzungen: vorne MK, zwingend 4, g, vordere Baulinie, hintere Baugrenze, Bautiefe 12,0 m  
hinten MK, zwingend 1, g, hintere Baugrenze, Bautiefe 10,0 m  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

### Hinweis zum Denkmalschutz

Dem Vorhaben wird hinsichtlich des hier geltenden Umgebungsschutzes seitens des Denkmalschutzamtes grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund des hier geltenden Umgebungsschutzes ist eine Genehmigung nach § 8 Denkmalschutzgesetz beim Denkmalschutzamt zu beantragen.

Zuständige Dienststelle:  
Kulturbehörde Denkmalschutzamt  
Große Bleichen 30  
20354 Hamburg

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 103 / 72 Schalltechnische Stellungnahme
  - 103 / 74 Lageplan
  - 103 / 75 Außenraumplanung
  - 103 / 76 Lageplan Feuerwehr
  - 103 / 77 Grundriss / Kellergeschoss
  - 103 / 78 Grundriss / Erdgeschoss
  - 103 / 79 Grundriss 1.OG
  - 103 / 80 Grundriss 2. und 4.OG
  - 103 / 81 Grundriss 3.OG
  - 103 / 82 Grundriss 5.OG
  - 103 / 83 Dachaufsicht
  - 103 / 84 Schnitt A-A
  - 103 / 85 Ansicht N-O
  - 103 / 86 Ansicht S-W

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 Zahl der Vollgeschosse "zwingend 4" um 2 Vollgeschosse (§18 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7).
  - 1.2. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 5,0 m im Erdgeschoss sowie um 3,3 m in den Obergeschossen (§23 BauNVO i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Hoheluft- West 4 - Hoheluft- Ost 7).

### **Bedingung**

Die nutzbare Balkonfläche im 1. OG zum Flurstück Nr. 3690 ist durch eine Umwehrung (Geländer) so zu reduzieren, dass der nachbarschützende Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).  
Hier für die Zulassung von Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen.
3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 3.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m zum Flurstück Nr. 4085 (Hoheluftchaussee 97) auf einer Breite von 5,0 m im Bereich des Erdgeschosses sowie auf einer Breite von 3,3 m im Bereich der Obergeschosse (§ 6 Abs. 5 HBauO).
  - 3.2. von den Anforderungen an barrierefreies Bauen, wonach in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen (§52 Abs. 1 HBauO)  
Hier für die Anordnung von vier barrierefreien Wohnungen in vier Geschossen übereinander.
  - 3.3. von der Anforderung an Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen, wonach notwendige Flure so angeordnet und ausgebildet sein müssen, dass ihre Benutzung im Brandfall ausreichend lange möglich ist (§34 Abs. 1 HBauO).  
Hier: Für den Verzicht auf notwendige Flure in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Nutzungseinheit mit mehr als 200 m<sup>2</sup>), sofern diese Nutzungseinheit nicht einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient.

### **Bedingung**

Die Abweichung nach § 69 (1) HBauO wird unter der Bedingung erteilt, dass die Fläche der Nutzungseinheit übersichtlich gestaltet wird und die gegenüberliegenden Ausgänge der Gewerbeeinheit augenfällig gekennzeichnet werden. Im Nutzungs- Genehmigungsverfahren wird diese zwingend erforderliche "Übersichtlichkeit" bauaufsichtlich geprüft und es werden weitergehende Kompensationsmaßnahmen (wie z.B. eine

Alarmierungsanlage) in Abhängigkeit von der einzureichenden Planung gefordert.

- 3.4. von der Anforderung an die Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, wonach diese als Raum abschließende Bauteile Feuer hemmend sein müssen (§34 Abs. 4 und 5 HBauO).  
Hier für die Ausführung eines offenen Stabgeländers als Umwehrgang des Laubengangs zur Straße hin.

#### **Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird zugelassen unter der Bedingung, dass im Bereich der betreffenden Gänge zu der Fensterverglasung in F30-Qualität auch die Wohnungstüren in T30- Qualität ausgeführt werden.

- 3.5. von der Anforderung der Schaffung einer ausreichend großen Kinderspielfläche auf dem Grundstück bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (§10 HBauO).  
Hier für die Schaffung einer nur ca. 110 m<sup>2</sup> großen Kinderspielfläche.

#### **Bedingung**

Die Abweichung nach § 69 Abs. 1 HBauO wird zugelassen unter der Bedingung, dass die Kinderspielfläche auf dem Dach mit einer Ausstattung entsprechend der Broschüre "*Private Spielflächen in Innenstadtquartieren*" erfolgt.

#### **Hinweis**

Die Broschüre "*Private Spielflächen in Innenstadtquartieren - Hinweise zur Gestaltung*" ist zu beziehen unter  
<http://www.hamburg.de/contentblob/1835354/data/kinderspielflaechen.pdf>

#### **Aufschiebende Bedingung**

4. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 4.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (Flurstücke Nr. 3694 und Nr. 3689) (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

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

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

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

## 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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH