



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/08453/2018
Hamburg, den 9. Januar 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 17.10.2018
Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 215-020
Flurstück 04551 in der Gemarkung: Ottensen

Nutzungsänderung / Wohnheim + Pension

VORBESCHIED

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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Bahrenfeld 39 (festgestellt am 16.09.2005)
mit den Festsetzungen: GE
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 8 / 1 Erläuterungsbericht
 - 8 / 2 Betriebsbeschreibung (exemplarisch)
 - 8 / 3 Flurkartenauszug / Karte
 - 8 / 5 Lageplan + Ansichten / 1:250

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Nutzungsänderung in ein Gebäude für gewerbliches Wohnen / Unterkunft für die Fachstelle für Wohnungsnotfälle planungsrechtlich zulässig?

Einer Umnutzung eines Gewerbegebäudes (ehemals Elektro-Großhandel) für Wohnungen mit eigenen Küchen, kann nicht zugestimmt werden.

Das Gewerbegebiet mit dem B-Plan Bahrenfeld 39 ist entwickelt worden, um Gewerbe, welches produziert, verarbeitet oder Dienstleistungen anbietet, Platz zu bieten. Soziale Einrichtungen sind bis auf das Flurstück 4617 ausgeschlossen.

Da wohnortnahe Gewerbegebiete im Bezirk Altona rar sind und auch die Neuausweisung solcher Gebiete auf Grenzen stößt, muss der Erhalt, für z.B. für Handwerksbetriebe, im Vordergrund stehen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere werden durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt und ist damit auch städtebaulich nicht vertretbar.

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 bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH