



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01898/2020

Hamburg, den 18. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.09.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

130-076
03737 in der Gemarkung: Schiffbek

Aufstockung einer Ladenzeile mit Wohnungen

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Billstedt 8

mit den Festsetzungen: SOL I g ; Baukörperausweisung, Fläche für öffentliche Straßen, Wege, Plätze

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

5 Lageplan v. 17.09.20, M 1:500
6 Luftbild / Perspektive v. 17.09.20
8 Stellplatzvorschläge v. 21.01.2021

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

1. Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet (Läden) durch die Nutzung Wohnen.

Bedingung

Die Ladenzeile im EG muss erhalten bleiben.

- 1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 3 auf 4 Vollgeschosse.

Bedingung

Die Fassadengestaltung ist hochwertig auszuführen, beispielsweise wie am Objekt Liebezeitstraße 12.

2. Beantwortung der Einzelfragen

- 2.1. Ist eine Wohnnutzung für das Grundstück zulässig?

Ja, die beantragte Nachverdichtung durch Wohnen wird begrüßt, vorausgesetzt, die notwendigen Folgeeinrichtungen und Nebenanlagen werden untergebracht. Hierzu zählen insbesondere Stellplätze. Diese sind in der Anzahl 12-15 auf Basis der wie folgt aufgeführten Vorschläge der Antragstellerin herzustellen:

1. neue Stellplätze an östlicher Gebäuestirnseite;

2. sog. „Doppelparken“ (Funktionsweise ähnlich Unterflurmüllbehälter), also technische Lösung zur doppelten Benutzungsmöglichkeit eines Stellplatzes;
3. zeitlich unterschiedliche „Mischnutzung“ (Parken im quasi Schichtbetrieb) auf bestehenden Stellplätzen, die bisher der GE-Nutzung vorbehalten sind;
4. auf neuen Stellplätzen Car-Sharing Angebote und/oder E-Mobilität;
5. EG als teilweise ebenerdige Ebene zum Parken umbauen.

2.2. Wird die Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan Billstedt 8 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 4 Vollgeschosse erteilt?

Ja, siehe Ziffer 1.2.

2.3. Ist oberhalb der geplanten 4 Vollgeschosse auch ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässig?

Nein.

**2.4. Sind folgende GRZ- und GFZ-Zahlen zulässig?
GRZ 0,39
GFZ 1,4**

GRZ und GFZ sind nicht festgesetzt. Die überbaubare Fläche richtet sich nach der Fläche innerhalb der Baulinien.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH