



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/02348/2020

Hamburg, den 12. Juni 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
28.02.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

220-071
3704, 03704 in der Gemarkung: Lurup

Errichtung eines 3-geschossigen Neubaus mit Gewerbe (Abbruch des eingeschossigen Gebäudes) und Aufstockung des 2-geschossigen Bestandsbaus mit einer Hausmeister-Wohnung

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 Lurup 49 (festgestellt am 31.03.1987)
mit den Festsetzungen: GE IV, GRZ 0,8,GFZ 2,2; GE III, GRZ 0,8, GFZ 2,0; Baugrenzen; Erhaltungs- Anpflanzungsgebot f. Bäume u. Sträucher (Nord-West)
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - S-6 Antrag
 - 2 Baubeschreibung
 - 4 Flurkartenauszug / Karte
 - 13 Ansichten Neubau
 - 16 Lageplan M 1:500
 - 18 Berechnung / GRZ / GFZ
 - 19 Fragestellungen vom 20.03.20

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für die Erstellung einer Hausmeister-Wohnung über dem Bestandsgebäude Fangdieckstraße 79 erteilt? (BauNVO 1977)**
Die Ausnahme wird erteilt (siehe auch entsprechende Begründung unter Pkt. 3.1).
2. **Ist ein 3-geschossiger Neubau mit Kantinennutzung im EG und Büronutzung im 1. und 2. OG planungsrechtlich zulässig?**
Der Bebauungsplan Lurup 49 von 1987 setzt im betroffenen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Zulässig sind 4 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2.
Die Geschossigkeit wird augenscheinlich eingehalten. Gleiches gilt für die GRZ und GFZ (Vorlage 18).
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977:
Die Büronutzung ist gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Kantinennutzung ist gem. § 8 Abs. 2 als Gewerbebetrieb aller Art ebenfalls zulässig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO) durch eine Hausmeisterwohnung.

Begründung

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (von 1977) können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Wohnungen sollten dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Dies ist bei der beantragten Wohnung gegeben - die Ausnahme ist städtebaulich 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

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: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH