



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 87
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/02599/2016
Hamburg, den 19. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.02.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

501-014
02140 in der Gemarkung: Eilbek

Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zur Erweiterung der Wohnnutzung

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 289

mit den Festsetzungen: G 2-4 g, Ga
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach § 2 Abs. 3 HBauO um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5. Mit der Ausweisung G 2-4g lässt der Durchführungsplan 289 straßenseitig eine 4-geschossige und im rückwärtigen Bereich (Anbau) eine 2-geschossige geschlossene Bauweise mit gewerblicher Nutzung im Geschäftsgebiet zu.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Umnutzung von Teilen des Erdgeschosses und des Obergeschosses für eine Wohnnutzung zulässig bzw. kann der Änderung zugestimmt werden?**

Einer Umnutzung zu Gunsten einer Wohnnutzung ist für die Flächen ab dem 1. OG im Vorderhaus und im Anbau möglich. Die Fläche des gesamten Erdgeschosses ist gewerblich zu nutzen. Die notwendigen Stellplätze sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

Siehe planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 7.1.

2. **Kann der Erweiterung des Anbaus mit Wohnungen durch Aufstockung eines Dachgeschosses zugestimmt werden?**

Die Aufstockung eines Dachgeschosses ist unter Einhaltung der 2/3 Regelung gemäß § 2 Abs. 6 Satz 3 HBauO möglich. Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grund nachzuweisen.

3. **Kann der Lage und Position von Balkonen zugestimmt werden?**

Die südlichen und westlichen Balkone überschreiten die Baulinien, wodurch sich die westlichen Balkone aufgrund ihrer Größe direkt an die Grundstücksgrenze erstrecken. Eine derartige Verdichtung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Siehe Punkte 8.1. und 9.1.

4. **Kann der in Teilbereichen geplanten Anhebung des rückseitigen Geländes (Hof) um bis zu 1,4 m zugestimmt werden?**

Gemäß der vorliegenden nachbarschaftlichen Zustimmungserklärung durch die Eigentümer des Flurstücks 163 (Wandsbeker Chaussee 70) wird einer Aufschüttung des hinteren Grundstücksteils im Hof - zwischen Anbau und Hinterhaus - bis zu 1,40 m über dem Ursprungsgelände zugestimmt.

5. **Sind für das Bauvorhaben planungsrechtliche Befreiungen erforderlich?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungen unter Punkte 7.1. und 8.1.

Die planungsrechtliche Befreiung für die Art der Nutzung wird nur für die Flächen ab dem 1. OG erteilt. Das gesamte Erdgeschoss ist gewerblich zu Nutzen.

Das Überschreiten der südlichen und westlichen Baulinien durch die Balkone des rückwärtigen Anbaus im 1. und 2. OG ist städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vertretbar.

6. **Sind für die beabsichtigte Nutzung/Nutzungsänderung bereits grundsätzlich bestimmte baurechtliche Abweichungsanträge zu stellen?**

Siehe Bauordnungsrechtliche Abweichungen unter Punkt 9.1.

Eine Nachbarzustimmung liegt nicht vor, wäre aber nach § 71 Abs. 2 HBauO erforderlich. Unabhängig davon ist ein Heranrücken der Balkone an die Grundstücksgrenze städtebaulich nicht genehmigungsfähig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Geschäftsgebiet zu Gunsten einer Wohnnutzung. (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Bedingung

Die planungsrechtliche Befreiung für die Art der Nutzung wird nur für die Flächen ab dem 1. OG erteilt. Das gesamte Erdgeschoss ist gewerblich zu nutzen. Die im EG entstehenden gewerblichen Teilflächen sind auch zum heutigen Zeitpunkt, im Hinblick auf Lage und verkehrliche Anbindung, für gewerbliche Nutzzwecke geeignet.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der südlichen und westlichen Baulinien durch die Balkone des rückwärtigen Anbaus im 1. und 2. OG von 3,20 m auf 3,20 m bis an die Grundstücksgrenze

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Eine derartige Verdichtung des hinteren Grundstücksbereichs ist städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vertretbar.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 9.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 2,50 m um 2,50 m zum Flurstück 162 (Wandsbeker Chaussee 66) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Eine Nachbarzustimmung liegt nicht vor, wäre aber nach § 71 Abs. 2 HBauO erforderlich. Unabhängig davon ist ein

Heranrücke der Balkone an die Grundstücksgrenze städtebaulich nicht genehmigungsfähig.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude