



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 - 427 905 487

E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###

Telefon 040 - 4 28 81 - ###

E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/05603/2018

Hamburg, den 11. Januar 2019

Verfahren

Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.05.2018

Grundstück

Belegenheit

Baublock

Flurstück

###

508-014

3004 in der Gemarkung: Wandsbek

Aufstockung um ein Nichtvollgeschoss und Reaktivierung einer Tordurchfahrt

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 sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 42

mit den Festsetzungen: GE IV; GRZ 0,8; GFZ 1,6, Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigelegten Vorlagen Nummer

28 / 7 Grundriss / Staffelgeschoss

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die Tordurchfahrt zum Hinterhof wiederhergestellt werden?**

Nein. Die Straßenverkehrssicherheit ist nicht gewährleistet.

2. **Wird eine Gehwegüberfahrt für die Tordurchfahrt in Aussicht gestellt?**

Nein, da die beantragte Tordurchfahrt nicht genehmigungsfähig ist.

3. **Ist die Herstellung eines weiteren Geschosses als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig?**

Ja.

4. **Wird eine Ausnahme für die zusätzlichen Nutzungseinheiten im Staffelgeschoss als Betriebswohnung erteilt?**

Nein, siehe Entscheidung über die Ausnahme unter Punkt 6.1. Die betriebliche Notwendigkeit einer Betriebswohnung ist nicht gegeben.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 um 0,39 auf 1,99 (§ 20 BauNVO).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt
 - 6.1. für die Nutzung einer Betriebswohnung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die vom Antragsteller beschriebenen Fälle (z.B. das Entfernen von Müll und anderen Hinterlassenschaften) erfordern nicht unbedingt eine dauerhafte Anwesenheit einer Betriebsperson. Wenn in dem Gebäude die beantragten Büroräume untergebracht werden, ist die Hausverwaltung für dieses Gebäude ohnehin jeden Tag vor Ort und kann angesprochene Dinge entfernen. Die betriebliche Notwendigkeit einer Betriebswohnung ist nicht gegeben.

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: Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse