



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 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11276
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/01395/2014
Hamburg, den 14. August 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.02.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

226-020
2090, 02444 in der Gemarkung: Sülldorf

Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkts (REWE)

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

- der Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf

mit den Festsetzungen: M 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 778

mit den Festsetzungen: Baulinie 8 m
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan Sülldorf 14 / Iserbrook 12

mit den Festsetzungen: MI II o, GRZ 0.3, GFZ 0.5, Baugrenzen ca. 33 m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8 / 1 Flurkartenauszug / Karte
8 / 5 Antrag / Befreiung - Begründung
8 / 8 Lageplan
8 / 11 Bau- und Situationsbeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die erforderliche Befreiung für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erteilt für die Anordnung des Gebäudes außerhalb der im B-Plan Sülldorf 14 festgesetzten Baugrenzen?**

Nein

2. **Wird die erforderliche Befreiung für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erteilt für die Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,33**

Nein

3. **Darf die im Mi- Gebiet i. A. zulässige Verkaufsfläche von 800 m² um 40 m² überschritten werden?**

Nein

4. **Ist die Anordnung der Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich möglich (TB 778 Ausbau Sülldorfer Landstraße)?**

Nein

5. **Darf eine Zu- und Abfahrt im westlichen Grundstücksbereich angeordnet werden?**

Diese Prüfung wurde wegen der negativen Entscheidung des Antrags nicht durchgeführt.

6. **Ist das Anfahren des Grundstücks aus Richtung Sülldorf - stadteinwärts zulässig?**

Diese Prüfung wurde wegen der negativen Entscheidung des Antrags nicht durchgeführt.

7. **Können die Bäume gem. § 4 Hamburger Baumschutzverordnung entfernt werden und durch Ersatzpflanzungen soweit möglich auf dem Grundstück und auch außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden?**

Nein

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nicht erteilt

- 7.1. für das Errichten des Marktes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 2090

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich dieses Vorhaben durch seine rückwärtig angeordnete Lage nicht in die Umgebung ein, die von straßenseitiger Bebauung geprägt ist. Somit widerspricht das Vorhaben an dieser Stelle den Grundzügen der Planung.

- 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,048 auf 0,348 für das Gesamtgrundstück ohne Vordächer und um 0,026 auf 0,326 für das Gesamtgrundstück ohne Vordächer und ohne Berücksichtigung des TB 778

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Das Vorhaben widerspricht dem Zentrenkonzept, zumal die Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird und beeinträchtigt die benachbarten Zentren Iserbrook und Rissen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss