



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

###

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 71 - 23 89 (Geschäftsstelle)
Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax 040 - 4 28 71 - 20 59
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04156/2014
Hamburg, den 7. August 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.06.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

709-001
3949 in der Gemarkung: Marmstorf

Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Wohneinheit

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



WC

Sprechzeiten:
Mo-Di 08.00-10.00 Uhr
Do-Fr 08.00-10.00 Uhr
Di+Do 14.00-15.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Marmstorf 2

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE III o, GRZ 0,6 GFZ 1,6
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Implizit wird die Frage gestellt, ob ein Geschäftshaus mit einer Wohnungseinheit im Gewerbegebiet genehmigungsfähig ist?**

Die Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Wohneinheit ist genehmigungsfähig, unter der Voraussetzung, dass es sich um eine sog. Betriebswohnung gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (1962) handelt. Im Bauantragsverfahren ist für die planungsrechtliche Abweichung ein entsprechender Abweichungsantrag zu stellen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch Herstellung einer Wohnnutzung in einem ansonsten gewerblich zu nutzendem Gebäude im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO).

Bedingung

Unter dem Vorbehalt, dass es sich um eine Betriebswohnung gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 handelt.

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 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

Transparenz in HH

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: 2 Vollgeschosse