



# 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

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

GZ.: W/WBZ/09646/2016  
Hamburg, den 28. Oktober 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
02.08.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
508-005  
01750 in der Gemarkung: Hinschenfelde

### Um- und Ausbau von Wohnungen und Gewerbeflächen

#### 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 nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 73 / Tonndorf 32

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

GI; GRZ 0,8; BMZ 10,0; GH 18; Baugrenzen  
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es städtebaulich vertretbar und mit den Vorgaben des Bebauungsplanes Wandsbek 73/Tonndorf 32 zu vereinbaren, das Baugrundstück in der beantragten Form zu nutzen und die Flächen den unterschiedlichen Nutzungsformen zuzuführen?**

Nein.

2. **Wird der in der Bauvorlage - Lageplan - dargestellten Bebauung im Bestand und der weiteren Bebauung des Grundstücks - mit seiner baulichen Entwicklung - zugestimmt?**

Es wird nur einer plangemäßen Gesamthöhe von max. 18 m und einer Baumassenzahl von max. 10 zugestimmt.

3. **Der Bebauungsplan setzt keine Anzahl von Vollgeschossen, sondern eine Gebäudehöhe von 18,0 m fest. Hieraus entwickelt sich die Frage, ob unabhängig von der Nutzungsform auch mehrere Staffelgeschosse übereinander errichtet werden dürfen, solange die Gebäudehöhe von 18 m nicht überschritten wird?**

Die Festsetzung der max. Baumasse und Gebäudegesamthöhe ersetzen eine Festsetzung von Vollgeschossen. Demzufolge sind die Kriterien Vollgeschoss und Staffelgeschoss planungsrechtlich hier keine relevante Planungsgröße.

4. **Fügt sich das Bauvorhaben nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut worden ist, in die nähere Umgebung ein, so dass die allgemeinen Voraussetzungen nach § 15 BauNVO gegeben sind?**

§ 15 BauNVO ist nicht beurteilungsrelevant.

5. **Ist die dargestellte Erschließung des Baugrundstücks mit der bestehenden Zufahrt "Helbingstraße" und einer daraus folgenden Stellplatzanbindung in der Darstellung der Gesamtanlage ausreichend oder wird eine Verbesserung der Erschließung für erforderlich gehalten?**

Diese Frage kann im Vorbescheidsverfahren nicht abschließend geklärt werden - da die tatsächliche Verkehrsnutzung aus den Planungsunterlagen nicht hervorgeht. Die Beurteilung dieser Frage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

6. **Werden besondere gestalterische Anforderungen an die Fassaden und Außenbauteile des Gebäudes im Sinne des § 12 HBauO gestellt?**

Es werden besondere Anforderungen gestellt. Die dargestellten Fassaden wirken monoton und einer Hamburger Hauptverkehrsstraße so nicht angemessen. Daher

ist die Fassadengestaltung im Baugenehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7. **Ist die Gebäudeplanung des Vorbescheidsantrages - im Falle der Zustimmung - bindend für einen Bauantrag oder kann hier eine doch noch eigenständigere Planung erfolgen, die selbstverständlich nicht über den Rahmen des Vorbescheides (z.B. Grundflächen und Geschossigkeit etc.) hinausgeht?**

Ja - im Falle einer Zustimmung ist die Gebäudeplanung des Vorbescheidantrages bindend für einen Bauantrag.

8. **Werden besondere Anforderungen an die Schaffung der notwendigen Stellplätze nach § 48 HBauO gestellt und kann für die Stellplatzbemessung der übliche Schlüssel entsprechend der FA I/2013 - Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze - zugrunde gelegt werden?**

Ob besondere Anforderungen an die Schaffung der notwendigen Stellplätze nach § 48 HBauO gestellt werden, bleibt einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

9. **Können wegen der Größe von Gewerbeeinheiten (auch für Arztpraxen), die die Festlegungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO erfüllen, mehrere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Geschäftsinhaber zugelassen werden, um die angestrebte Zahl von 15 Wohnungen zu erreichen?**

Wohnnutzung ist im GI-Gebiet unzulässig. Planungsrechtliche Befreiungen können nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung unzulässig berührt wären. Eine Ausnahme nach § 9 (3) BauNVO, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber bedürfen eines Nachweises der funktionalen Notwendigkeit für den Betriebsablauf und müssen untergeordnet sein

10. **Ist es vorstellbar, mit der Größe der Kinderspielfläche die Festlegung 10 m<sup>2</sup> pro WE zum einen als Dachspielfläche herzurichten und zum anderen bis hin zu Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> zu unterschreiten?**

Nein. Von den Anforderungen von § 10 HBauO kann nicht abgewichen werden.

11. **Gibt es über die o.g. Punkte hinaus grundsätzlich Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens?**

Es können nur konkrete Einzelfragen beantwortet werden.

#### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

12. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 12.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung - hier: Einzelhandel - im Industriegebiet.

#### **Begründung**

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

ist die beantragte Nutzung im Industriegebiet nicht zulässig, da Grundzüge der Planung berührt werden. Das Vorhaben ist zudem städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 12.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung - hier: Wohnungen - im Industriegebiet. .

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die beantragte Nutzung im Industriegebiet nicht zulässig, da Grundzüge der Planung berührt werden. Das Vorhaben ist zudem städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Gegenseitige Störungen zwischen Wohn- und Industrienutzung sind zu erwarten.

- 12.3. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung - hier: Büronutzung - im Industriegebiet.

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die beantragte Nutzung im Industriegebiet nicht zulässig, da Grundzüge der Planung berührt werden. Das Vorhaben ist zudem städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Gegenseitige Störungen zwischen Büro- und Industrienutzung sind zu erwarten.

13. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

- 13.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung - hier: Betriebswohnungen - im Industriegebiet. (§ 9 Abs. 3 BauNVO).

#### **Begründung**

Die Ausnahme ist nicht vertretbar, weil eine Begründung für das Erfordernis von Betriebswohnungen nicht vorlag.

Über die bauordnungsrechtliche Abweichung wird nicht entschieden, da das Vorhaben in Gänze – bereits planungsrechtliche – unzulässig ist.

#### **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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 0 Vollgeschosse

Transparenz in HH