Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau

###
###
###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Baugenehmigungen
BSU/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax ###
E-Mail baugenehmigungen@bsu.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: BSU/ABH23/00069/2014
Hamburg, den 23. Mai 2014

Transparenz in HH

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	02.04.2014
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublöcke	210-001, 211-012
Flurstücke	4942, 4978, 5164 in der Gemarkung: Ottensen

Nutzung des Gebäudes als Geschäfts- und Bürogebäude

VORBESCHEID

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

- der Bebauungsplan - Entwurf Altona-Nord 26

  mit den Festsetzungen: SO II GRZ 0,7 GH 32 Denkmalschutz
  in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Flurkartenauszug
2	Lageplan (Bestandsplan) - Stellplätze
3	Grundriss, Ansichten und Schnitte
4	Baubeschreibung
6	Baubeschreibung
7	Grundriss OG
8	Grundriss UG
9	Grundriss EG
10	Ansichten
11	Schnitte

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist im EG eine Geschäfts- und Büronutzung zulässig (ca. 950 m²)?**

   Nein:

   nach § 2 Nr.6 des B-Plans Altona Nord 26 sind im EG des Gebäudes nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Planungsrechtliche Befreiungen

Folgende Planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt

1.1. für die Nutzung des Erdgeschosses als Geschäfts- und Büronutzung in der Ausweisung Sondergebiet "Parkverträgliche Nutzungen".
(§ 10 BauNVO i.V.m. § 2 Nr. 6 B-Plan Altona Nord 26)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar. Im EG des Gebäudes sind nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Die wichtigen Funktionen der Kleiderkasse innerhalb des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts müssen durch geeignete Nutzungen

Transparenz in HH

gestützt werden, die eine Verbindung zwischen dem Gebäude und dem Park herstellen und die auf dessen öffentlichen Charakter hinweisen. Die Nutzungen in der Kleiderkasse sollen zur Belebung des Parks beitragen.
Die Zweckbestimmung des Sondergebiets eröffnet ein breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten, die geeignet sind, dem Gebäude einen öffentlichen Charakter zu geben bzw. es für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu öffnen und zugänglich zu machen. Die zulässigen Nutzungen sind nicht auf private Freiräume und nur teilweise auf eine Uneinsehbarkeit der Betriebsräume angewiesen. Es sind damit viele Einrichtungen denkbar, die einen Bezug zum Park aufbauen können (Theater, Kunstschule, Kindertagesstätte, Sportstudio o.ä.). Dies gilt insbesondere auch für die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, die durch Angebote der Außengastronomie ganz unmittelbar zur Belebung des Parks beitragen können. Alle als Wohnfolgeeinrichtungen zu verstehenden zulässigen Nutzungen können zur Deckung des entsprechenden Bedarfs der Bewohner des Stadtteils beitragen und gleichzeitig die Attraktivität des Standorts für Außenstehende steigern.
Da im Obergeschoss kein Freiraumbezug vorhanden und damit die Bedeutung der dortigen Räumlichkeiten für den Park geringer ist, wird das zulässige Nutzungsspektrum hier für Büro-flächen und Räume für freie Berufe geöffnet. Dies entspricht der heutigen Nutzung und stellt in Bezug auf die oben beschriebenen gewünschten Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung dar.
Die im Obergeschoss zulässigen Nutzungen sollen zudem dazu beitragen, dass eine wirtschaftliche Basis für einen dauerhaften Erhalt des Gebäudes gesichert wird.

2. **Ist im OG des Gebäudes eine Geschäfts- und Büronutzung zulässig (ca. 950 m²)?**

Ja:

nach § 2 Nr. 6 des B-Plans Altona Nord 26 sind im Obergeschoss des Gebäudes zusätzlich Büros und Räume für freie Berufe zulässig.

3. **Ist im EG des Gebäudes Geschäfts- und Büronutzung und gleichzeitig im OG des Gebäudes eine Geschäfts- und Büronutzung zulässig(ca. 950 m²)?**

Nein:
s. Antwort zu Frage 1

Ja:
s. Antwort zu Frage 2

4. **Ist im UG des Gebäudes eine Geschäfts- und Büronutzung zulässig (ca. 950 m²)?**

Nein:

Transparenz.HH

HINWEIS

Die Erläuterungen und die zitierten §‘en der BauNVO passen nicht zu den eingereichten Fragestellungen Nr. 1 - 4.

5. **Ist im Untergeschoß des Gebäudes eine Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften zulässig?**

Ja:

HINWEIS

Die bauordnungsrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen

6. **Ist auf dem Grundstück eine Nutzung durch Außen Gastronomie in Verbindung mit der Schank- und Speisewirtschaft zulässig?**

Ja

7. **Ist eine Büronutzung des OG durch die aurelis Real Estate GmbH & Co KG zulässig?**

Ja

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: Nutzungsänderung
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH