



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 ###

GZ.: W/WBZ/00438/2018
Hamburg, den 8. März 2018

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 02.01.2018

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 507-018
Flurstück 1490 in der Gemarkung: Wandsbek

Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 43
mit den Festsetzungen: MK IV g zwingend straßenseitig, eingeschossig zwingend hinterer Bereich, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
- der Bebauungsplan Wandsbek 61
mit den Festsetzungen: Spielhalle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung möglich und in den Obergeschossen bis Dachgeschoss eine Wohnnutzung?

Eine Gewerbenutzung wird im Erdgeschoss sogar gefordert. In den Obergeschossen bis ins Dachgeschoss ist eine Wohnnutzung nur als Ausnahme zulässig (sh. Punkt 2).

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 im Kerngebiet - hier Wohnen ab dem 1. OG (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Unter den unten genannten Bedingungen kann die Ausnahme erteilt werden. Es besteht ein sehr hohes öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum. Es ist das oberste Senatsziel. Die westlichen und östlichen Nachbargebäude weisen ebenfalls Wohnnutzungen auf. Die Ausnahme wird auch aus stadtplanerischer Sicht erteilt.

Bedingung

Die Aufenthalts- und Schlafräume sind der lärmabgewandten Gebäudeseite zu zuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der bauliche Schallschutz nachzuweisen, weil die Lärmbelastung durch die Wandsbeker Marktstraße sehr hoch 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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse