



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region West -WBZ 23-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02724/2020
Hamburg, den 27. April 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
28.09.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

319-035
1412 in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau eines Geschäftsgebäudes mit 2-3 Einliegerwohnungen und Nutzungsänderung einer Halle als Ausstellungsraum

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).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Schnelsen 11

mit den Festsetzungen: GE MAX II GRZ 0,5 GFZ 0,8
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

6 / 3	Lageplan
6 / 4	Lageplan
6 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 6	Grundriss / Obergeschoss
6 / 7	Schemaschnitte
6 / 8	Lageplan
6 / 9	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 10	Grundriss / Obergeschoss
6 / 11	Schemaschnitte
6 / 17	Lageplan Variante 1 - Abstandsflächen
6 / 18	Lageplan Variante 2 - Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird der Art der Nutzung zugestimmt? (Variante 1)

- Ja. Show- und Proberaum für Indoor-Aktivitäten, zur individuellem Förderung von Bewegungs- und Fitnessfähigkeiten für Einzelperson und Kleingruppen und für die Ausstellung von Indoor-Exponaten zum „Anfassen und Ausprobieren“ für Kunden und interessierte Fachbesucher:
- Als Vertrieb im Gewerbegebiet allgemein zulässig
- Ja. Kleinpools mit Gegenstromanlage zur individuellen Förderung von Bewegungs- und Fitnessfähigkeiten für Einzelpersonen und Kleingruppen
- Diese beschriebene Nutzung wäre als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Rahmen eine Ausnahmeentscheidung nach § 31 (1) BauGB möglich.
- Ja. ein 2 - 1,5 geschossiges Bürogebäude
- Bürogebäude sind planungsrechtlich allgemein zulässig.
- Nein. 2-3 möblierte Einliegerwohnungen für Zwischenübernachtungen von Kunden und interessierten Fachbesuchern und / oder für Betriebsangehörige
- siehe auch Ziffer 7.1.

2. Wird dem beabsichtigten Maß der baulichen Nutzung zugestimmt? (nur Variante 1)

GRZ: 0,52

GFZ: 0,77

Nein. Siehe auch Ziffer 6.1.

3. Wird der beantragten Ausnahme für die Errichtung von 2-3 Wohneinheiten zugestimmt? (Variante 1)

Nein. Siehe auch Ziffer 7.1.

4. Wird der Art der Nutzung zugestimmt? (Variante 2)

Ja. Show- und Proberaum für Indoor-Aktivitäten, zur individuellem Förderung von Bewegungs- und Fitnessfähigkeiten für Einzelperson und Kleingruppen und für die Ausstellung von Indoor-Exponaten zum „Anfassen und Ausprobieren“ für Kunden und interessierte Fachbesucher:
- Als Vertrieb im Gewerbegebiet allgemein zulässig

Ja. Kleinpools mit Gegenstromanlage zur individuellen Förderung von Bewegungs- und Fitnessfähigkeiten für Einzelpersonen und Kleingruppen
- Diese beschriebene Nutzung wäre als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Rahmen eine Ausnahmeentscheidung nach § 31 (1) BauGB möglich. Diese ist mit ausführlicher Beschreibung in einem Folgeverfahren im Einzelfall zu prüfen.

Ja. ein 2 - 1,5 geschossiges Bürogebäude
- Bürogebäude sind planungsrechtlich allgemein im Gewerbegebiet zulässig.

Nein. 2-3 möblierte Einliegerwohnungen für Zwischenübernachtungen von Kunden und interessierten Fachbesuchern und / oder für Betriebsangehörige
- siehe auch Ziffer 7.1.

5. Wird der beantragten Ausnahme für die Errichtung von 2-3 Wohneinheiten zugestimmt? (Variante 2)

Nein. Siehe auch Ziffer 7.1.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,50 um 0,02 auf 0,52 mit der Variante 1

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Baugebiet bisher nicht vorhanden.

Zusätzlich ist die Befreiung insbesondere im Zusammenhang mit dieser Planung nicht vertretbar, da die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBauO des geplanten Showrooms nicht nachgewiesen werden können und eine Abweichung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden würde. Bei einer weiteren Planung ist der Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um geordnete Verhältnisse im Baugebiet und auf dem Grundstück herzustellen.

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

- 7.1. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Begründung

Die Ausnahme ist nicht vertretbar, weil die Notwendigkeit der Wohnungen für den Betrieb der geplanten Nutzungen nicht erkennbar ist.

Die für die Erteilung der Ausnahme erforderliche funktionale Zuordnung, die eine ständige Anwesenheit oder Erreichbarkeit für die Nutzung des Gebäudes erfordert, ist nicht gegeben.

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: Änderung, Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH