



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

###

###

###

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/03209/2016

Hamburg, den 22. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
30.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

320-005
552 in der Gemarkung: Eidelstedt

Neubau einer Gewerbebebauung (Reifendienst) mit einer Wohnung

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 11 / Schnelsen 50
mit den Festsetzungen: Gewerbegebiet GE II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
- die beigefügten Vorlagen Nummer
0 / 5 Lageplan
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Gewerbebebauung inklusive einer Wohneinheit auf dem hinteren Teil des Flurstückes zulässig bzw. genehmigungsfähig?**

Eine Gewerbebebauung ist planungsrechtlich zulässig. Eine weitere Wohnung ist jedoch nicht zulässig, da sich bereits ein Wohngebäude auf dem Grundstück befindet. Zudem ist in dieser Planung die geplante Wohnung weder untergeordnet noch steht sie in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Betriebes.

2. **Es soll eine Wohnung (1WE) für den Betriebsinhaber bzw. den Gewerbebetreibenden innerhalb des neu zu errichtenden Gewerbebaus entstehen, ist diese zulässig bzw. genehmigungsfähig?**

Nein. Die planungsrechtliche Ausnahme wird nicht erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 7.1.

3. **Die Aufteilung des neu zu errichtenden Gebäudes soll anteilig jeweils zu 50 % Gewerbe- und Wohnfläche erfolgen, ist dieses zulässig?**

Ein Schlüssel 50:50 ist nicht möglich. Werkswohnungen müssen sich in der Größe den dazugehörigen Betrieben unterordnen. Eine Unterordnung der Wohnfläche lässt sich hier nicht erkennen.

4. **Welche prozentuale Aufteilung des neu zu errichtenden Gebäudes in Gewerbe- und Wohnfläche ist zulässig und genehmigungsfähig?**

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung gibt es auf dem Grundstück nur noch Raum für plangemäße gewerbliche Nutzungen.

5. **Baugrenzüberschreitung: Ist eine Flächenüberschreitung von bis zu 5 m² gemäß Lageplan zulässig?**

Die geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze wäre grundsätzlich städtebaulich vertretbar, doch nicht in dieser hier eingereichten Planung. Siehe hierzu auch Punkt 6.1.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 11/Schnelsen 50 für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um bis zu 1,31 m (Dreiecksfläche) durch den Baukörper.

Begründung

Grundsätzlich ist eine geringfügige Baugrenzüberschreitung städtebaulich vertretbar. Für die vorliegende Planung kann diese jedoch nicht erteilt werden. Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die eingereichte Planung wird insgesamt negativ bewertet.

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

- 7.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 11/ Schnelsen 50 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet; hier: Errichten einer Wohnung für den Betriebsinhaber (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Ausnahme ist nicht vertretbar. Aufgrund des bereits vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück ist eine weitere Bebauung nur planmäßig, das heißt mit gewerblicher Nutzung, möglich.

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

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse