



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Stellingen -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/WBZ2/03087/2018

Hamburg, den 19. Dezember 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.11.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

320-092
7181 in der Gemarkung: Eidelstedt

Umnutzung von einer Produktions-/ Werkstätte zu Büro/Showroom und Hostel/Veranstaltungsräume

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

- der Bebauungsplan Eidelstedt 53

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE II, GRZ 0,7; GFZ 1,2
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Umnutzung der jetzigen Büros und Produktionshalle zu Büro/Showroom sowie zu einem Hostel und zu Veranstaltungsräumen möglich?**

Der Bebauungsplan Eidelstedt 53 weist für das Grundstück ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 aus. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind neben Bürogebäuden auch Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben (§ 8 (2) BauNVO 1977). Des Weiteren legt der Bebauungsplan in seinen textlichen Festsetzungen weitere Anforderungen fest. Im Gewerbegebiet sind u.a. Betriebe mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr unzulässig. Betriebe sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (§ 2 Nr. 6 Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53). Des Weiteren sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die dem Bedarf der Anwohner dienen (§ 2 Nr. 7 Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53).

Die vorgesehen Nutzungen können planungsrechtlich unter bestimmten Bedingungen und Auflagen zugelassen werden. In einem späteren Baugenehmigungsverfahren sind hierfür dann u.a. Nachweise für die Zu- und Ablieferverkehre, Lärmimmissionen, Stellplätze, etc. zu erbringen.

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude