



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,  
Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung 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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/02228/2019

Hamburg, den 6. Dezember 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
13.09.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
320-135  
6450 in der Gemarkung: Eidelstedt

### **Abbruch von gewerblich genutzten Altbauten und energetische Sanierung einer Lagerhalle sowie Anschluss der Regenentwässerung an das öffentliche Sied**

### **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

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 4

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

- GI - (Industriegebiet), GRZ 0,8; BMZ 9,o; GBH 23,o  
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegte Vorlage Nummer

**52 / 3**      Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise.

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Dürfen die beiden Gebäudeteile "zweigeschossige Villa" und der angeschlossene "eingeschossiger Lagerschuppen" abgebrochen werden?**

**Ja.**

Es ist ein Antrag auf Abbruchgenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 61 HBauO mit den nach § 6 BauVorIVO genannten Unterlagen zu stellen. Dabei kann der Auszug aus dem Liegenschaftskataster nach Nr. 1 entfallen.

2. **Ist die Sanierung der Lagerhalle in Verlängerung der Hallenanlage an der Grundstücksgrenze genehmigungsfähig?**

Das Ergebnis wird nach Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO bekanntgegeben.

Die "Sanierung" der vorderen Lagerhalle an der Grundstücksgrenze ist genehmigungsbedürftig nach § 62 HBauO, weil wesentliche Bauteile geändert bzw. erneuert werden.

Brandschutzbelange, u.a. bzgl. der Brandabschnittslänge (< 40 m) und der Gebäudeabschlusswand sowie die Rettungswege sind ggf. zu berücksichtigen. Evtl. sind Trennwände gem. § 27 HBauO erforderlich.

3. **Ist der Anschluss an das öffentliche Regenwassersiel genehmigungsfähig?**

Das Ergebnis dieser Fragestellung wird in dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO und Prüfung der dafür erforderlichen Entwässerungsunterlagen bekanntgegeben.

Die mögliche Einleitmenge und die Lage der öffentlichen Sielleitungen können bei der Hamburger Stadtentwässerung - Hamburg Wasser angefragt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer ca. 20 m tief reichenden Dichtwand. Eine Aufhebung der "Versickerung" dürfte allseits begrüßt werden, da die Wasserhaltung des Dichtwandtopfes dadurch entlastet werden könnte.

Allerdings gibt es besondere Vorschriften beim Durchstoßen der Dichtwand und dem dichten Verschließen der Durchführung.

#### 4. **Darf die zu sanierende Halle an der Grundstücksgrenze bestehen bleiben?**

**Ja.**

Die Halle wurde als Grenzbebauung errichtet in Verlängerung der übrigen Hallengebäude. Die Einhaltung einer Abstandsfläche würde für die Sanierung eine unzumutbare Härte darstellen.

Eine Nachbarzustimmung liegt vor.

#### **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: Änderung, Beseitigung (Abbruch)

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH