



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02532/2014
Hamburg, den 23. September 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.06.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

130-104
718 in der Gemarkung: Öjendorf

Umnutzung bestehender Flächen als Café / Backshop sowie Neubau eines Drogeriemarktes

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).



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 92

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE GRZ 0,6 Erhaltungsbereich
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

0 / 3 Flurkartenauszug (Ausschnitt)
0 / 4 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der ersatzlose Abbruch des eingeschossigen Anbaus aus den 1970 er Jahren des im Erhaltungsbereich liegenden zweigeschossigen Wohngebäudes planungsrechtlich und nach § 172 BauGB zulässig?**

Der in den 1970er Jahren an das historische Bestandsgebäude ergänzte Anbau spielt im ausgewiesenen Erhaltungsbereich keine gewichtige Rolle und kann daher gemäß § 172 BauGB abgebrochen werden.

2. **Sind die Anpassung und Nutzung der bestehenden Gehwegüberfahrt an der Merkenstraße wie im anliegenden Lageplan dargestellt sowohl wegerechtlich als auch im Hinblick auf den festgesetzten Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB planungsrechtlich zulässig?**

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Baurevier Billstedt ist die vorhandene Überfahrt mit einer Breite von 8,0m für An- und Abfahrt ausreichend bemessen. Eine zweite Überfahrt wird abgelehnt.

3. **Sind der Umbau und die Umnutzung des Wohngebäudes aus den 1910 er Jahren zu einem Café / Backshop mit einer Verkaufsfläche von 65 qm im Erdgeschoss und einer Nebenfläche von 65 qm im Obergeschoss innerhalb des Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB planungsrechtlich zulässig?**

4. **Sind die Errichtung und die Nutzung eines eingeschossigen Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 655 qm und einer Bruttogeschossfläche von 785 qm wie im anliegenden Lageplan dargestellt planungsrechtlich zulässig?**

Antwort zu Ziffer 3 und 4

Die beantragten, auch in der Summe nicht großflächigen Einzelhandelsflächen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment erscheinen gut geeignet, die wohnortnahe Versorgung in Öjendorf zu bereichern.

Das Vorhaben ist mit den von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vereinbar. Der Standort außerhalb bestehender Zentren ist dabei nach der

Ansiedlungsregel 4.1.2 zu beurteilen. Die Anwendung der dort vorgesehenen Ausnahmeregelung, die eine Schließung von Versorgungslücken mit dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung ermöglichen soll, ist im vorliegenden Fall vorstellbar:

Sowohl die Verkaufsflächengröße als auch die geringe Stellplatzausstattung sprechen für eine Ausrichtung auf das unmittelbare Umfeld.

Die Lage ist trotz der GE-Festsetzung als wohnortnah und integriert anzusehen. Auch planungsrechtlich erscheint der nicht großflächige Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle zulässig. Die Einschränkung für „Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr“ in der Verordnung zum Bebauungsplan Billstedt 92 zielt erkennbar auf Fuhrunternehmen, Speditionen oder vergleichbare Betriebe, die durch erheblichen Lkw-Verkehr und Betriebszeiten auch in den Nachtstunden gekennzeichnet sind. Für den beantragten Drogeriemarkt ist – auch aufgrund der geringen Stellplatzanzahl (nur 17 Pkw-Stellplätze) – mit solchen Belastungen nicht zu rechnen. Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit wird die wohnverträgliche Gestaltung der *Anlieferung (außerhalb der Nachtstunden)* formuliert.

5. **Ist die Errichtung des unter vorstehender Ziffer genannten Drogeriemarktes in geschlossener Bauweise in einer Breite von 21 m zum benachbarten Grundstück Merkenstraße 31 (Flurstück 716) bauordnungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist soweit es erforderlich ist, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind wie in diesem Fall, die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden (§ 22 BauNVO). Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind grundsätzlich einzuhalten.

6. **Ist die Errichtung einer zusätzlichen Gehwegüberfahrt an der Merkenstraße als Ausfahrt wie im anliegenden Lageplan dargestellt sowohl wegerechtlich als auch im Hinblick auf den festgesetzten Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB planungsrechtlich zulässig?**

Antwort zu Ziffer 6:

Einer weiteren Gehwegüberfahrt wird nicht zugestimmt.

7. **Sind die Anzahl und Anordnung der für das Café / den Backshop und den Drogeriemarkt zu errichtenden PKW-Stellplätze wie im anliegenden Lageplan dargestellt planungsrechtlich zulässig?**

Antwort: siehe Stellungnahme zu Ziffer 3 und 4

Zulässigkeit des Vorhabens

8. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

- 8.1. Für den Bau eines ca. 800 qm großflächiger Drogeriemarktes sowie einem Backshop auf dem gleichen Flurstück.
Betriebe mit erheblichen Zu und Abfahrtsverkehr sind unzulässig.
Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit wird die wohnverträgliche Gestaltung der Anlieferung (außerhalb der Nachtstunden) formuliert.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung, Beseitigung (Abbruch), Errichtung, Nutzungsänderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss