



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
Telefax ###

GZ.: W/WBZ/03887/2019

Hamburg, den 24. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.03.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

520-066
3698 in der Gemarkung: Hummelsbüttel

Boardinghouse mittlerer Verweildauer unter 21 Tage, ohne Kochgelegenheit

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).

Grundlage der Entscheidung



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Hummelsbüttel 7

mit den Festsetzungen: GE IV, GRZ 0,8 und GFZ 2,2 und Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 11 / 1 | Flurkartenauszug |
| 11 / 3 | Grundriss / Erdgeschoss und Schnitt |
| 11 / 10 | Lageplan |
| 11 / 11 | Grundriss / Erdgeschoss |
| 11 / 12 | Grundriss / 1. - 3. Obergeschoss |
| 11 / 13 | Grundriss / STG |
| 11 / 14 | Betriebsbeschreibung |

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist ein "Boardinghouse" mit kurzfristiger Unterbringung (mittlerer Verweildauer unter 21 Tage) ohne Kochgelegenheit auf den Zimmern sowie die im Erdgeschoss genutzte Fläche von der Keye Hausverwaltung planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Nein, dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. siehe hierzu die Begründungen zu den Abweichungen unter 3.1 + 4.1

2. **Ist ein Baukörper mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit den im Lageplan und Schnitt dargestellten Maßen planungsrechtlich genehmigungsfähig?,**

generell ja, solange die Festsetzungen im Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 und auch das Bauordnungsrecht nachweislich eingehalten werden. Der geplanten Nutzung des Gebäudes wird nicht zugestimmt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch das geplante "Boardinghouse".

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, dem Vorhaben wird nicht zugestimmt weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil das Boardinghouse als wohnähnliche Nutzung einzuordnen ist. Eine Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig (nur Betriebswohnungen im Ausnahmeweg) Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind ebenfalls im Gewerbegebiet unzulässig.

Das Vorhaben widerspricht dem Ziel des Bebauungsplan der das Ziel hat, produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort anzusiedeln, somit wäre der Gebietscharakter gefährdet
Vergleichsfälle im Gewerbegebiet für ein Bordingerhäuser, Hotels oder Pensionen gibt es nicht. Zudem sind nicht genug Stellplätze nachgewiesen.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 4.1. Abweichung von § 48 HBauO im Zusammenhang mit der Fachanweisung notwendige Stellplätze 6.4.
Insgesamt sollen nur 18 PKW-Stellplätze für insgesamt 52 Apartments /Zimmer mit je 2 Betten auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere werden für die beantragte Nutzung die notwendigen PKW-Stellplätze nicht in ausreichender Zahl nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze sind zwingend herzustellen oder auf einem nahegelegenen Grundstück per Baulast zu sichern.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH