



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00469/2019
Hamburg, den 13. Mai 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 22.02.2019
Belegenheit ###
Baublock 317-068
Flurstück 02141 in der Gemarkung: Lokstedt

Neubau eines Aparthotels

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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 30 / Eimsbüttel 33

mit den Festsetzungen: GE III
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990



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

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 5 Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in der Vorlage 0/ 5.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig in Art und Maß der baulichen Nutzung?**

Art der baulichen Nutzung

Hotels oder wohnähnliche Unterbringungen wie ‚Aparthotels‘, die sich zum dauerhaften wohnen eignen, sind grundsätzlich in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Begründung

Ein "Apart-Hotel" ist eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung bspw. i.S. eines Boardingshouses und eines regulären Beherbergungsbetrieb. Eine wohnähnliche Nutzung ist in Gewerbegebieten unzulässig. Abgrenzungsmerkmale einer wohnähnlichen Nutzung gegenüber den Merkmalen eines Beherbergungsbetriebs sind laut OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 6.7.2006 unter anderem die Bereitstellung einer eigenen Kochgelegenheit bzw. Möglichkeiten der Selbstorganisation des Alltags durch Selbstverpflegung in eigener Küche oder „Pantry(-küche)“. Eine solche Kochgelegenheit wird bei Apart-Hotels als obligatorisch angesehen. Auch die sonstigen Anlagen des Antrags wie bspw. die nicht vorhandene Verbindung der Service-Fläche und der Flurerschließung lassen nicht auf eine „Hotel-Lobby“ sondern eher auf eine wohnähnliche Nutzung schließen.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Baukörper mit seinen Abmessungen in Länge und Breite ist genehmigungsfähig, wenn der Mindestabstand von 2,50 m zur OK Böschung der Ottersbek, der für eine fachgerechte Unterhaltung und Instandhaltung des Gewässers notwendig ist, eingehalten wird.

2. **Ist das Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zulässig in Bezug auf die geplante Erschließung der rückwärtigen Bebauung?**

Eine weitere Überfahrt ist nicht genehmigungsfähig, da später beide Überfahrten einer Nutzung dienen, müssen die Funktionen über eine Überfahrt gebündelt werden.

Die Rampenanlage überschreitet die Baulinie, dies ist nicht zulässig.

3. **Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Störfallrecht?**

Die eingereichte Planung fällt nicht unter eine schutzwürdige Nutzung.

4. **Sind die von uns in Ansatz gebrachten Stellplätze zulässig?**

Die in Ansatz gebrachten Stellplätze gelten für Hotels und Pensionen. Für die geplanten Apartments müssten 1 Stellplatz pro Apartment nachgewiesen werden. Damit fehlt die Hälfte. Dies wäre nicht zulässig.

5. Sind die im Lageplan dargestellten Abstandsflächen zulässig?

Die Abstandsflächen mit 0,2 h sind im Gewerbegebiet zulässig.

Der Mindestabstand von 2,50 m zur OK Böschung der Ottersbek wird unterschritten. Das ist nicht zulässig, da ein mindestens 2,5 m breiter Streifen für eine fachgerechte Unterhaltung und Instandhaltung des Gewässers notwendig ist.

6. Kann anstelle des geplanten Staffelgeschosses ein 4. Vollgeschoss entstehen?

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung unter Punkt 9.1.

7. Kann die im B-Plan angegebene zulässige Gebäudehöhe um 0,50 m überschritten werden?

Ja, siehe erteilte Befreiung unter Punkt 8.1.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Gebäudehöhe von 12 m um 0,50 m auf 12,50m gem. §30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Plan Lokstedt30/ Eimsbüttel 33.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. Für die Überschreitung um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse gem. §30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Plan Lokstedt 30/ Eimsbüttel 33.

Begründung

Die Befreiung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Es findet sich keine bauliche Anlage in dem Baublock für die eine vergleichbare Befreiung erteilt wurde und von der damit eine Vorbildwirkung ausgeht.

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

Transparenz in HH

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: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH