



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung 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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01980/2020
Hamburg, den 12. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.07.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

321-033
3967, 740 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit ca. 70 Zimmern

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 Stellingen 67

mit den Festsetzungen: - GE IV - GRZ 0,8; GFZ 2,4; GH 39
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 5	Übersichtsplan
1 / 6	Lageplan
1 / 7	Lageplan Abstandsflächen
1 / 8	Grundriss EG
1 / 9	Grundriss Regelgeschoss
1 / 10	Schnitte
1 / 11	Perspektiven

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Nutzungsänderung des Flurstücks Nr. 740 und 3967 von einem Gewerbegebiet zu einem Beherbergungsbetrieb zugestimmt?**

Ja.

Die Nutzung eines dementsprechend neuen Gebäudes als Beherbergungsbetrieb ist im Gewerbegebiet direkt zulässig.

2. **Ist auf dem Grundstück ein Verwaltungsgebäude in gleicher Kubatur zulässig?**

Ja.

Die Nutzung als Verwaltungsgebäude ist planungsrechtlich allgemein zulässig.

3. **Ist auf dem Grundstück ein Boardinghouse in gleicher Kubatur zulässig?**

Nein.

Eine Nutzung als Boardinghouse (wohnlähnliche Nutzung) bedarf einer planungsrechtlichen Befreiung.

4. **Wird der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe von 39 m ü. NHN um bis zu ca. 43 m ü. NHN zugestimmt?**

Ja.

Dazu wird auf die entsprechende Abweichungsentscheidung verwiesen.

5. **Wird den Grundzügen der städtebaulichen Gestaltung zugestimmt?**

Ja.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung stimmt dem vorgelegten Entwurf zu.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende beantragte planungsrechtliche Befreiung wurde geprüft

- 6.1. für die Nutzungsänderung des Flurstücks Nr. 740 und 3967 von einem Gewerbegebiet zu einem Beherbergungsbetrieb (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. der Festsetzung im B-Plan).

Begründung

Eine Entscheidung über die beantragte planungsrechtliche Befreiung ist entbehrlich. Im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe als "Gewerbebetriebe aller Art" regelhaft zulässig.

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

- 7.1. für das Überschreiten der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe **um 4 m auf 43 m** (§ 18 BauNVO i.V.m. den Festsetzungen des B-Planes).

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen und das Vorhaben mit seiner geplanten GH von 43 m NHN städtebaulich vertretbar ist. Nur ein Teil des Gebäudes (nördliche Gebäudekante) überschreitet aus Entwurfsgründen die festgesetzte Gebäudehöhe und liegt damit aber auch immer noch niedriger als die festgesetzte GH von 50 m NHN im gegenüberliegenden 8-geschossigen Gewerbegebiet.

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