



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/00573/2015
Hamburg, den 13. Oktober 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.02.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

119-008
00029, 00464, 01050 in der Gemarkung: Borgfelde

Neubau eines Studentenwohnheims oder Hotels

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:
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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Borgfelde 5

mit den Festsetzungen: GE MAX II, GRZ 0,8, GFZ 1,2, Baugrenze
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 9 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das hier dargestellte Studentenwohnheim planungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig?**

Der B-Plan Borgfelde 5 v. 1967 weist dieses Gebiet als Gewerbegebiet aus. Wohnungen oder wohnähnliche Nutzungen, wozu auch ein Studentenwohnheim zählt, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Die Befreiung von der Art der Nutzung kann nicht erteilt werden.
(siehe negative Befreiungsentscheidungen).

2. **Wäre auch ein Hotel oder serviced appartements planungsrechtlich zulässig?**

Ein Hotel ist im Gewerbegebiet zulässig. Ein Boardinghouse, welches klar auf kurzfristige Nutzer ausgelegt ist und welches als Gewerbebetrieb zählt, ist auch zulässig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 3 Vollgeschosse mit den 5-geschossigen Gebäuderiegeln (Kämme)
(§ 18 BauNVO)

- 3.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 Vollgeschosse mit dem 4-geschossigen Hauptbaukörper
(§ 18 BauNVO)

- 3.3 **Bedingungen für die Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 3.1 und 3.2:**
Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Fassadenbemusterung durchzuführen. Außerdem muss der öffentliche Grünzug entlang des Mittelkanals, analog zur vorhandenen Grünzone auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 748, hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

Das Thema GRZ und GFZ Überschreitung kann im Vorbescheid nicht abschließend beurteilt werden. Die Prüfung muss im

Hauptgenehmigungsverfahren erfolgen, da erst dann eine endgültige Planung vorliegt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

4.1. für das Abweichen von der Art der baulichen Nutzung mit dem Studentenwohnheim im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ein Studentenwohnheim ist im Gewerbegebiet nicht zulässig und die Befreiung städtebaulich nicht vertretbar. Die benachbarte Erstaufnahme für Flüchtlinge kann als Vergleich nicht herangezogen werden, da es sich um eine ausnahmsweise zulässige soziale Einrichtung handelt.

4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse mit den querliegenden Gebäudeteilen (Gebäude-Kämme) (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Betonung der Gebäudekämme wird begrüßt, allerdings max. auf 5 Vollgeschosse.

4.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 3 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse mit dem Hauptbaukörper (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

4.4. für das Überschreiten der Baugrenze um 5 m mit einem Teil der Gebäude. (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Gebäudekämme sind bis an die Baugrenze zu kürzen.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse