



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
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 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01224/2021  
Hamburg, den 15. Juli 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 07.05.2021

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 318-159  
Flurstücke 6432, 7157 in der Gemarkung: Niendorf

### **Nutzungsänderung: Vormalig Bürogebäude, jetzt Beherbergungsbetrieb**

### **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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Niendorf 41

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

- die beigelegten Vorlagen Nummer

10 / 8 Grundriss / 1. Obergeschoss

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen 10 / 8

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Es ist die Schaffung eines Beherbergungsbetriebes in Form von 33 Apartments im Sperberhorst 6 im 1. und 2. Obergeschoss geplant, Ist aus planungsrechtlicher Sicht ein Beherbergungsbetrieb in dieser Form zulässig?**

Nein, siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 2.1.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet für einen Beherbergungsbetrieb mit wohnähnlicher Nutzung (§30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauGB sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 41)

### Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 1.1 wird nicht erteilt. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Die geplante Nutzung widerspricht der Zweckbestimmung des Baugebiets. Die Zulassung der beantragten Befreiung würde das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, wesentlich verändern. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 BauGB sind daher nicht gegeben.

Die vorliegende Planung weist eher die Kennzeichen einer Wohnnutzung als eines Beherbergungsbetriebs auf. Laut einem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg aus dem Jahr 2006 müssen Dienstleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienste, Hemden- und Wäscheservice oder Bettwäschewechsel in nennenswertem Umfang angeboten werden, um die Kriterien eines Beherbergungsbetriebs zu erfüllen. In der Betriebsbeschreibung werden vergleichbare Dienstleistungen nicht genannt. Zusätzlich deuten Einrichtungen wie die geplanten Küchenzeilen, welche die Möglichkeit zu einem selbst bestimmten häuslichen Leben auf gewisse Dauer schaffen, auf eine Wohnnutzung hin. Weiterhin ist eine Wohnnutzung anzunehmen, wenn Speiseräume, betriebsnotwendige Sozial- und Nebenräume sowie Lagerkapazitäten für Servicegerätschaften relativ klein

ausfallen. Solche Räume sind in den vorliegenden Grundrissen gar nicht vorgesehen.

### **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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH