



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Stellingen -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 Bauprüfung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/00459/2018
Hamburg, den 5. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.02.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-059
4066 in der Gemarkung: Stellingen

Umstrukturierung und Modernisierung Gewerbehof Warnstedtstraße - Neubau eines Hotelgebäudes und Neubau eines mehrstöckigen Gewerbegebäudes

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 23

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE GRZ 0,8 GFZ 1,6 TH 12 m
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 7 Lageplan Neubau

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der dargestellte Hotelneubau als Betrieb des Beherbergungswesens im gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet Stellingen 23 mit einer vorgehaltenen Nutzung aus den Bereichen Handel, Dienstleistung, Produktion und Zulassung von Betrieben des Beherbergungswesens im Einzelfall genehmigungsfähig?**

Nein, der dargestellte Hotelneubau ist nicht genehmigungsfähig. Die entsprechende planungsrechtliche Ausnahme wird nicht erteilt.

Die geplante Nutzung 'Hotel' ist in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet allgemein nicht zulässig. Sie kann gemäß Begründung zum Bebauungsplan Stellingen 23 nur im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Durch den bereits auf demselben Grundstück genehmigten Beherbergungsbetrieb ist davon auszugehen, dass es durch die Ballung bzw. Anhäufung des Beherbergungsgewerbes und des dadurch zunehmenden Zu- und Abfahrtsverkehr zu einer Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommen wird.

Ziel des Bebauungsplans ist auch die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung des Gewerbegebiets und die langfristige Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Der Gebietscharakter, der durch die Gewerbebetriebe von einem gewissen Störungsgrad geprägt ist, soll beibehalten werden.

2. **Gemäß B-Plan Stellingen 23 ist eine Traufhöhe von 12 m festgelegt, um Gebäude mit 4 Vollgeschossen realisieren zu können. Ist die hier eingereichte Planung mit 5 Vollgeschossen unter Verzicht auf die Ausbildung eines zurückspringenden Staffelgeschosses genehmigungsfähig?**

Nein, die eingereichte Planung ist nicht genehmigungsfähig, die planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt. Die Hotelnutzung wird nicht zugelassen.

3. **Gemäß B-Plan Stellingen 23 ist eine Traufhöhe 12 m festgelegt. Ist ein Gewerbegebäude mit einer Traufhöhe von 14,50 m an der dargestellten Position im rückwärtigen Bereich des Grundstücks genehmigungsfähig?**

Ja, das Gewerbegebäude im rückwärtigen Bereich ist genehmigungsfähig, die entsprechende planungsrechtliche Befreiung wird erteilt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe um 2,50 m auf 14,50 m durch das Gewerbegebäude

Bedingung

Die offene Bauweise für den Gewerbehof ist einzuhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen zum nachbarlichen Grundstück (Flurstück 2395) sind einzuhalten. Wenn auf die Grenze gebaut werden soll, ist die Zustimmung des nachbarlichen Eigentümers erforderlich (§ 71 Abs. 2 Nr. 1 HBauO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe um 2,50 m auf 14,50 m durch das geplante Hotelgebäude

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Siehe Antwort zu Einzelfrage 1.

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt
- 6.1. Für die Befreiung von § 2 Nr. 1 der Verordnung über den B-Plan Stellingen 23, wonach Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Begründung

Die Ausnahme ist nicht vertretbar, siehe Beantwortung zu Einzelfrage 1.

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: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3 und 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse