



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03989/2018

Hamburg, den 12. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
28.06.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

705-005
3153 in der Gemarkung: Wilstorf

Neubau eines 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).



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Wilstorf 4

mit den Festsetzungen:

MK g; zwingend I ; IV an der Straße; im rückwärtigen Grundstücksbereich GE II; GRZ 0,8; GFZ 1,2

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigelegten Vorlagen Nummer

38 / 7

Baubeschreibung

38 / 11

Lageplan/ Längsschnitt/ Ansicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Nutzung des geplanten Gebäudes als Hotelgebäude (1-3 Sterne) mit Frühstücksraum genehmigungsfähig?**

Nein, dem vorliegenden Vorhaben wird nicht zugestimmt. Siehe Begründungen zu den beantragten jedoch nicht erteilten planungsrechtlichen Befreiungen Ziffer 4.1., 4.2., 4.3.

2. **Ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks genehmigungsfähig?**

Nein, dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Siehe Begründung zur beantragten planungsrechtlichen Befreiung Ziffer 4.2.

3. **Ist die Überschreitung der Geschossflächenzahl im rückwärtigen Bereich des Grundstücks um 0,41 (ca. 34%) genehmigungsfähig?**

Nein, dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Siehe Begründung zur beantragten planungsrechtlichen Befreiung Ziffer 4.3.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der im Bebauungsplan Wilstorf 4 festgelegten Zahl von 2 Vollgeschossen um 2 weiteres Vollgeschosse für die Errichtung eines Hotels.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Überschreitungen städtebaulich nicht vertretbar sind. Der Bebauungsplan Wilstorf 4 sieht eine

deutliche Höhenabstaffelung von der Straßenrandbebauung zum Blockinnenbereich von vier auf zwei Vollgeschosse vor. Diese Abstaffelung erscheint auch unter Betrachtung der aktuellen Situation städtebaulich angemessen. Der geplante Baukörper stellt keine stadträumliche Ergänzung der südwestlich gelegenen Wohnbebauung dar. Eine Weiterführung der dort vorhandenen Viergeschossigkeit kann daher nicht abgeleitet werden. Ein viergeschossiges Gebäude würde sich an der Stelle städtebauliche nicht einordnen. Eine Befreiung wird abgelehnt.

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenzen durch das geplante Hotel in nördlicher Richtung in der maximalen um bis zu ca. 21,00 m, in östlicher Richtung in der maximalen um bis zu ca. 25,00 m, in südöstlicher Richtung in der maximalen um bis zu ca. 6,00 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

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

Der geplante Baukörper überschreitet die für das rückwärtige Gewerbegebiet festgesetzten Baugrenzen im Nordwesten um bis zu ca. 9 m und im Südosten um bis zu ca. 12,5 m. Es ragt dabei im Südosten in den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Hofbereich der Straßenrandbebauung entlang der Winsener Straße. Durch die erhebliche Überschreitung werden die Standortqualitäten (u.a. Belichtung, Freiraum) der Straßenrandbebauung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan eingeschränkt. Im Norden ragt das Gebäude in die Anbauverbotszone der nördlich verlaufenden Bundesautobahn 253. Aufgrund der vorgesehenen Herabstufen der Autobahnstrecke zu einer Bundesstraße hat die BWVI in ihrer Stellungnahme eine Reduzierung des erforderlichen Abstandes einer Bebauung von 40 m auf 20 m in Aussicht gestellt. Das Gebäude ragt jedoch auch in einen reduzierten Abstand von 20 m, der sich in etwa mit der Lage der nördlichen Baugrenze deckt, um ca. 9 m hinein.

- 4.3. für eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20 um 0,41 auf insgesamt 1,61.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die beantragte Überschreitung den Grundzug der Planung berührt. Der vorgelegte Entwurf stellt für den städtebaulich bedeutsamen, innenstadtnahen Bereich kein nachvollziehbares städtebauliches Konzept dar. Im Gegenteil würde durch den Neubau eine städtebaulich ungeordnete Situation zwischen Straßenrandbebauung und vorhandener westlicher Wohnbebauung entstehen. Zur Ausnutzung der Flächenpotenziale ist absehbar eine grundstücksübergreifende Neuordnung ggf. mit einer Erneuerung des geltenden Planrechts erforderlich.

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).

Vor dem Hintergrund der oben genannten Begründungen wird für eine zukünftige Bauvoranfrage empfohlen, sich vor Einreichung des Antrags mit dem Fachamt Stadt – und Landschaftsplanung in Verbindung zu setzen und abzustimmen.

Der Arbeitskreis Gewerbebau wurde im Rahmen dieses Verfahrens nicht beteiligt.

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