



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/05228/2020

Hamburg, den 4. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
20.04.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

509-049
01442 in der Gemarkung: Hinschenfelde

Umnutzung eines Betriebsgebäudes in einen 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Wandsbek 14

mit den Festsetzungen:

GE II g, GRZ:0,5 ; GFZ: 0,8

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der hier dargestellte Beherbergungsbetrieb (Hotel) planungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig?**

Nein, die Art der Nutzung als Beherbergungsbetrieb (Hotel) widerspricht dem Bebauungsplan Wandsbek 14, wonach im Gewerbegebiet nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Die angedachte Nutzung als Beherbergungsbetrieb (Hotel) ist keine kleingewerbliche Nutzung. Siehe nicht erteilte Befreiung zu Ziffer 11.1..

2. **Ist ein Antrag auf Abweichung von § 2 der "Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 14" von Februar 2010 genehmigungsfähig? Die Begründung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan besagt, dass diese die Hinderung vom Vordringen von Einzelhandelsbetrieben erzielt. Ist ein Hotel/Boardinghouse auf diesem Grundstück genehmigungsfähig, weil es kein Einzelhandel, noch störendes Gewerbe darstellt?**

Nein. Eine entsprechende Befreiung für die Art der Nutzung wird nicht erteilt. Siehe nicht erteilte Befreiung zu Ziffer 11.1.. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 14 setzt fest, dass in den Gewerbegebieten nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind.

3. **Ist ein Antrag auf Abweichung der GFZ von 0,8 auf 0,9 genehmigungsfähig?**

Nein, die Überschreitung der GFZ von 0,8 um 0,1 auf 0,9 ist nicht genehmigungsfähig. Siehe nicht erteilte Befreiung zu Ziffer 11.2..

4. **Zählt ein Boardinghouse (auf kurzfristige Nutzung ausgelegt) zu gewerblichen Betrieben?**

Die Frage, ob ein Boardinghouse ein gewerblicher Betrieb ist kann nicht pauschal mit ja oder nein beantwortet werden. Ein Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen Wohnbebauung und Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung, ob z.B. das Boardinghouse ein gewerblicher Betrieb ist, von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt.

5. **Ist ein Boardinghouse statt mit einzelnen Küchenzeilen in den Beherbergungsräumen auch mit einer gemeinschaftlichen Küche genehmigungsfähig?**

6. **Ist eine Gemeinschaftsküche in einem Hotel im Gewerbegebiet genehmigungsfähig?**

Antwort zu Frage 5 und 6:

Ob eine Gemeinschaftsküche genehmigungsfähig ist, ist von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängig.

Eine genaue Betrachtung der gestellten Frage ist obsolet, da das Vorhaben planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

7. **Ist die Herstellung von festverglasten F 90 Fenstern in der Brandwand genehmigungsfähig (Lüftung erfolgt mechanisch), wenn Tageslicht durch die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück gewährleistet wird?**

Nein, das Erstellen von Öffnungen in der Brandwand widerspricht nicht nur geltendem Planrecht, sondern auch § 28 HBauO. Das Schutzziel, einen Brandüberschlag zu verhindern, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Standsicherheit über einen Zeitraum von 90 Minuten hinaus wird nicht erreicht. Siehe Abweichung zu Ziffer 12.1..

8. **Ist angesichts des naheliegenden Altenwohnheim-Gebiets eine Altenpflegeeinrichtung mit Tagespflege im Erdgeschoss und stationärer 24h Pflege im Obergeschoss genehmigungsfähig?**

Nein, die Art der Nutzung als Altenpflegeeinrichtung widerspricht dem Bebauungsplan Wandsbek 14, wonach im Gewerbegebiet nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Die angedachte Nutzung als Altenpflegeeinrichtung ist keine kleingewerbliche Nutzung. Siehe Befreiung zu Ziffer 11.1.

9. **Ist der hier dargestellte Boardinghouse planungsrechtlich auf dem Grundstück zulässig?**

Nein, die Art der Nutzung als Boardinghouse widerspricht dem Bebauungsplan Wandsbek 14, wonach im Gewerbegebiet nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Die angedachte Nutzung als Boardinghouse ist keine kleingewerbliche Nutzung. Siehe Befreiung zu Ziffer 11.1..

10. **Müssen 10% Beherbergungsräume barrierefrei hergestellt werden, obwohl die BeVO noch nicht angepasst wurde und die Forderung aus der § 11 MBeVO somit noch nicht bindend ist?**

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit richtet sich nach § 52 (2) HBauO in Verbindung mit dem BPD 2/2019 (Pkt. 7.6.) und § 11 Muster-Beherbergungsstättenverordnung.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

11.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.

Begründung

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 14 wurden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Gem. der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 14 sind in den Gewerbegebieten nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig. Durch das „nur“ sind eindeutig weitere gewerbliche Betriebe ausgeschlossen. Ein Beherbergungsbetrieb ist kein kleingewerblicher Handwerksbetrieb. Eine Befreiung wäre städtebaulich nicht vertretbar und würde der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen.

11.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,1 auf 0,9

Begründung

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar und würde einen negativen Vorbildfall entstehen lassen.

12. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

12.1. Fensteröffnungen in der Brandwand an der Nachbargrenze (§ 28 Abs. 8 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Bei einer planungsrechtlich ausgewiesenen geschlossenen Bauweise, widerspricht das Erstellen von Öffnungen in der Brandwand nicht nur geltendem Planrecht, sondern auch § 28 HBauO. Das Schutzziel, einen Brandüberschlag zu verhindern, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Standsicherheit über einen Zeitraum von 90 Minuten hinaus wird nicht erreicht.

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