



# 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](mailto:wbz@harburg.hamburg.de)

###

Ansprechpartner: ###

###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###

E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/01766/2020

Hamburg, den 7. August 2020

Verfahren

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Eingang

13.03.2020

Grundstück

Belegenheit

###

Baublock

702-059

Flurstück

2245 in der Gemarkung: Harburg

### **Umbau des Hochbunkers zu einem Beherbergungsbetrieb mit 40 Zimmern und Aufstockung zu Wohnzwecken**

### **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 Baustufenplan Harburg

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

M 3 g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Sanierungsverordnung Harburg S 6

- die beigelegten Vorlagen Nummer

13 / 5	Lageplan Bestand
13 / 6	Lageplan Neubau
13 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
13 / 8	Grundriss / Regelgeschoss
13 / 9	Grundriss / Staffelgeschoss
13 / 10	Schnitt
13 / 11	Ansicht Süd-West
13 / 12	Ansicht 3D-Ansicht
13 / 13	Nachweis der nicht Vollgeschossigkeit
13 / 14	Baubeschreibung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der beantragte Umbau des Hochbunkers zu einem Beherbergungsbetrieb genehmigungsfähig?**

Nein,  
das Vorhaben ist aus bauordnungsrechtlichen als auch aus planungsrechtlichen Gründen unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig, da öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht eingehalten werden, da die erforderlichen Abweichungen unter den Punkten 10 und 11 zu versagen sind.

2. **Ist der beantragte Umbau des Hochbunkers zu einem Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 30 Zimmern und 40 Betten genehmigungsfähig?**

Nein  
s. Ausführungen unter Punkt 1 sinngemäß.

3. **Ist die beantragte Aufstockung des aus 5 Geschossen bestehenden Hochbunkers mit einem Staffelgeschoss, nicht Vollgeschoss, für eine Wohnung genehmigungsfähig?**

Nein,  
s. Ausführungen unter Punkt 9.1.

4. **Wird die beantragte planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der festgesetzten 3 (M3g) bzw. 5 (G5g) Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss - nicht Vollgeschoss - erteilt?**

Nein,  
s. Ausführungen unter Punkt 9.1.

5. **Ist die beantragte Reduzierung der zulässigen Geschosshöhe von 2,40 m um max. 0,15 m auf 2,25 m für die nur zeitlich befristeten genutzten Hotelzimmer genehmigungsfähig?**

Nein,  
s. Ausführungen unter Punkt 10.1.

6. **Wird die beantragte Abweichung von § 44 HBauO für das Unterschreiten der lichten Raumhöhe von 2,40 m um 0,15 m auf 2,25 m erteilt?**

Nein,  
s. Ausführungen unter Punkt 10.1.

7. **Wird der Ablösung der erforderlichen Stellplätze, die auf dem Grundstück nicht hergestellt werden können, zugestimmt? ( 49 HBauO)**

Ja,  
die Stellplatzverpflichtung kann gemäß Ziffer 3.3.1. der Fachanweisung (FA) Stellplätze vom 21.01.2013 durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages erfüllt werden. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze würde einen unzumutbaren Mehraufwand darstellen. Die Stellplatzverpflichtung kann nach § 49 Absatz 1 HBauO kann deshalb gemäß Ziffer 3.3.1. der FA durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages an die Freie und Hansestadt Hamburg erfüllt werden.

8. **Wird die Entfernung der Berankung an der straßenseitigen Fassade genehmigt?**

Ja,  
Fassadenbegrünungen sind nicht von der Hamburger BaumschutzVO geschützt und dürfen unter Beachtung des Artenschutzes genehmigungsfrei in der Fällzeit vom 1.10. bis zum 28.2. entfernt werden. Eine Entfernung des dichten Efeubewuchses in der Schutzfrist vom 01.03.-30.09. eines jeden Jahres bedarf einer Befreiung von §67 HamNatSchG. Eine Erteilung dieser Befreiung wird aus artenschutzfachlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt. Die Entfernung sollte - so notwendig - erst kurz vor Sanierung des Gebäudes in der Fällzeit erfolgen um artenschutzfachlichen Konflikten zu entgehen.

#### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

9. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 9.1. für das Überschreiten der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse von 3 um zwei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss auf 5 Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss durch die Errichtung eines Staffelgeschosses auf den bestehenden Bunker ( § 11 BPVO).

#### **Begründung**

Die Abweichung für das Überschreiten der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse von 3 um ein weiteres Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse durch die Errichtung eines Geschosses auf den bestehenden Bunker (§ 11 BPVO)

berührt die Grundzüge der Planung und ist damit den Tatbestandsmerkmalen nach § 31 Abs.2, Ziffer 1 bis 3 BauGB nicht mehr zugänglich. Unabhängig davon überschreitet der bestehende Bunker die umgebende Bebauung bereits im Bestand deutlich. Das beantragte zusätzliche Staffelgeschoss trägt weder durch seine Nutzung, noch durch seine städtebauliche Wirkung zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei. Der Begründung des Antragstellers kann nicht gefolgt werden. Das neue Staffelgeschoss ordnet sich - unabhängig davon - auch nicht optisch unter. Vielmehr kann es bereits von der Kreuzung „Moorstraße/ Wilstorfer Straße“ aus einer Ferne von ca. 120 m und aus Süden durch die Straßenflucht der Lassalle Straße wahrgenommen werden und würde sich so auch städtebaulich in keiner Weise einfügen.

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

- 10.1. für Unterschreitung der erforderlichen lichten Raumhöhe von 2,40 m um 15 cm auf 2,25m für die bestehenden Regelgeschosse sowie für die Unterschreitung der erforderlichen lichten Raumhöhe im Staffelgeschoss von 2,30 m um ca. 5 cm auf ca. 2,25 m. ( § 44 Abs1. HBauO)

**Begründung**

Die Abweichung für Unterschreitung der erforderlichen lichten Raumhöhe von 2,40 m um 15 cm auf 2,25m für die bestehenden Regelgeschosse sowie für die Unterschreitung der erforderlichen lichten Raumhöhe im Staffelgeschoss von 2,30 m um ca. 5 cm auf ca. 2,25 m. ( § 44 Abs1. HBauO)

ist mit dem Zweck der Anforderung nach 44 HBauO mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des § 3 Abs.1 HBauO nicht vereinbar. In den Geschossen befinden sich auf 4 Geschossen jeweils 6 Zimmer mit einer lichten Raumhöhe von lediglich 2,25 m. Mit der Fassung der HBauO vom 2005 wurden in § 44 Abs.1 die lichten Raumhöhen von 2,5 m auf 2,4 m reduziert. Die Regelungen zu den lichten Höhen in der HBauO legen den Mindeststandard dar, der dem Schutze von gesunden Wohn -und Arbeitsverhältnissen dient.

Eine regelhafte Anwendung schließt sich schon deshalb aus. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur mechanische Be- und Entlüftung und die Fensteröffnungen sind nicht geeignet die Abweichung schutzzielbezogen zu kompensieren. Insbesondere besteht auch keine Möglichkeit in Räumlichkeiten oder Raumbereiche auszuweichen, die wegen einer größeren Raumhöhe geeignet sich dem Engegefühl zu entziehen. In der Gesamtbetrachtung kommt es deshalb auf eine bloße Zurverfügungstellung von Luft und Licht nicht an. Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen sind nicht ersichtlich.

Dies auch deshalb nicht, weil das Gesamtkonzept bereits ein schlüssiges Betriebskonzept für eine Hotelnutzung nicht erkennen lässt. Dabei kommt der Zahl der Gemeinschaftsräum- sowie Sozial- und Aufenthaltsräume die ausschlaggebende Bedeutung zu. So reicht es nicht aus das Betriebskonzept ausschließlich auf ein "digitale Organisation über ein Smartphone-App" zu stützen. Gerade Frühstücks- und Gemeinschaftsräume dienen dem Gast als ein Wohnungersatz. In der angebotenen Konzeption wird der Gast jedoch gleichsam "eingepfercht" ohne Möglichkeit weitere Räumlichkeiten als Nebenleistungen in Anspruch zu nehmen.

**Zulässigkeit des Vorhabens**

11. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:

**11.1.** Der Bunker stellt eine Sonderbauform in der gründerzeitlichen Blockrandbebauung dar. Seine Wandhöhe und absolute Höhe überschreitet die der umgebenden Bebauung deutlich. Die allseits geschlossene Betonfassade wirkt fremdkörperhaft und abwehrend. Eine Wiedernutzung des Gebäudes und Öffnung der Vorder- und Rückfassade durch Fenster hat zwar eine positive Auswirkung auf das Umfeld und wird deshalb grundsätzlich begrüßt. In der beantragten Form verschärft die Nutzung den bereits ungewollten städtebaulichen Missstand durch die Errichtung des Schutzraumes jedoch zusätzlich und führt zu tendenziell prekären Nutzungsmöglichkeiten. Der bestehende Hochbunker soll zu einer Beherbergungsstätte ungenutzt werden. Es wird nicht verkannt, dass im festgesetzten Mischgebiet nach Baustufenplan. Gegen eine entsprechenden Nutzung bestehen in der hier beantragte Form erhebliche planungsrechtliche Bedenken. Das dargestellte Konzept lässt eine Hotelnutzung nicht zu. Typische Merkmale für einen Beherbergungsbetrieb sind z.B. das Angebot "hotelüblicher" Nebenleistungen, wie z.B. Restaurant, Bar, Tagungs- oder Freizeiträume, etc. Typische Merkmale für einen Beherbergungsbetrieb sind z.B. das Angebot "hotelüblicher" Nebenleistungen, wie z.B. Restaurant, Bar, Tagungs- oder Freizeiträume, etc. Diese werden üblicherweise im Erdgeschoss angeboten und entfalten dadurch eine belebende städtebauliche Funktion „nach außen“. Sie können aber auch an anderen Orten im Gebäude als halböffentliche Nutzungen eine belebende Wirkung „nach innen“ entfalten. Im vorliegenden Fall sind Erdgeschoss ausschließlich Räume mit Nebennutzzwecken (Müllraum, Abstellraum, Technik/ Heizung) vorgesehen. Auf dem Dach hingegen soll eine private Wohnnutzung in einer Staffel neu verwirklicht werden und dient somit auch nicht der Hotelnutzung als Erlebnisfläche. In den Regelgeschossen sollen Zimmer hergerichtet werden, die zwar über keine Kocheinrichtung verfügen und somit für einen auf Dauer angelegten Aufenthalt erst einmal ungeeignet scheinen. Ob die Nutzung insofern eher als Wohnnutzung zu qualifizieren wäre, kann aber dahin gestellt bleiben, weil diese zum einen nicht beantragt ist und zum anderen am Standort zwar planungsrechtlich zulässig wäre, es jedoch an Nebeneinrichtungen, wie Kinderspielfläche, etc., die eine wohnbauliche Konzeption auch in das Wohnumfeld einbetten könnten fehlen würde und deren Realisierungsmöglichkeiten nicht ersichtlich sind. Diese sind aber bereits wegen der geringen Raumhöhen auch für einen zeitweisen Aufenthalt im Sinne einer Hotelnutzung für eine zeitweise wohnähnliche Nutzung nicht geeignet. (s. Ausführungen unter Punkt 10.1.) In diesem Sinne verschärft die beantragte Nutzung den bereits ungewollten städtebaulichen Missstand durch die Errichtung des Schutzraumes zusätzlich und führt eher zu tendenziell prekären Nutzungsmöglichkeiten.

## **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

Transparenz in HH

## **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, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 0 Vollgeschosse

Transparenz in HH