



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg
Telefon
Telefax
E-Mail

040 - 4 28 54 - 34 48
040 - 42 79 - 01 54 1
baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer
Telefon
E-Mail

C 5.238
040 - 4 28 54 - ###
###

GZ.: M/BP/00544/2018

Hamburg, den 14. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.04.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

132-036
1966 in der Gemarkung: Billwerder Ausschlag

Nutzungsänderung für 1. - 6. OG Hotelnutzung (Hostel) anstatt Büronutzung

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).



Öffnungszeiten:
Mo, Fr von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Hamm-Süd
mit den Festsetzungen: Industriegebiet
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom
08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer
0 / 1 Antrag nach § 63 HBauO; v. 10.04.18
0 / 2 Antrag / Abweichung - Begründung
(§31 Abs. 2 BauGB)
0 / 3 Antrag / Abweichung - Begründung
(§34 BauGB Abweichen von
Eigenart...)
0 / 4 Lageplan; 1:1000; v. 08.03.18
0 / 5 Grundriss Bauteil B / 1. OG; 1:200; v.
08.03.18
0 / 6 Grundriss Bauteil B / 2. OG; 1:200; v.
08.03.18
0 / 7 Grundriss Bauteil B / 3. OG; 1:200; v.
08.03.18
0 / 8 Grundriss Bauteil B / 4.-6. OG; 1:200;
v. 08.03.18
0 / 9 Schnitt A-A Bauteil B; 1:200; v.
08.03.18
0 / 10 Berechnung / Brutto-Rauminhalt
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen,
Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in
den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. Kann für die Nutzungsänderung in Hotelnutzung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden ?

Es handelt sich bei dem angrenzenden Industriegebiet um ein intaktes Industriegebiet. Anträge und Anfragen, die nicht industriegebietskonform waren, wurden grundsätzlich abgelehnt. Eine Hotelnutzung ist nicht industriegebietskonform. Die Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Ist das Vorhaben entsprechend der Betriebsbeschreibung hinsichtlich Art und Nutzung als Hotelflächen gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ?

Es handelt sich bei dem angrenzenden Industriegebiet um ein intaktes Industriegebiet. Anträge und Anfragen, die nicht industriegebietskonform waren, wurden grundsätzlich abgelehnt. Hotelnutzungen sind nicht industriegebietskonform. Die Befreiung nach 1.1. ist damit städtebaulich nicht vertretbar und nicht zu erteilen. Hier wäre ein Grundzug der Planung betroffen, da es sich um eine Abweichung von der Art der Nutzung handelt (Gebietserhaltungsanspruch betroffen). Was für den Grundstücksteil mit Industriegebietsausweisung gilt, muss auch für die weiße Fläche gelten, die als Innenbereich zu beurteilen ist, da der Billhorner Deich hinsichtlich der

Büronutzung auf der anderen Straßenseite und die S-Bahn hinsichtlich der gegenüberliegenden Wohnnutzung trennende Wirkung haben.
Es wird nicht verkannt, dass das Gebäude schon lange leer steht und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Allerdings ist dieses hier nur über einen Bebauungsplan möglich, da ansonsten eines der letzten intakten Industriegebiete in Hamburg (Begehung mit den Gericht ist ca. 2 Jahre her) in Frage gestellt wird und entsprechende Folgeanträge nach sich ziehen würde.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art als Hotel (Hostel) anstatt Büronutzung der baulichen Nutzung im Industriegebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere Es handelt sich bei dem angrenzenden Industriegebiet um ein intaktes Industriegebiet. Anträge und Anfragen, die nicht industriegebietskonform waren, wurden grundsätzlich abgelehnt. Hotelnutzungen sind nicht industriegebietskonform. Die Befreiung nach 1.1. ist damit städtebaulich nicht vertretbar und nicht zu erteilen. Hier wäre ein Grundzug der Planung betroffen, da es sich um eine Abweichung von der Art der Nutzung handelt (Gebietserhaltungsanspruch betroffen).
Es wird nicht verkannt, dass das Gebäude schon lange leer steht und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Allerdings ist dieses hier nur über einen Bebauungsplan möglich, da ansonsten eines der letzten intakten Industriegebiete in Hamburg (Begehung mit den Gericht ist ca. 2 Jahre her) in Frage gestellt wird und entsprechende Folgeanträge nach sich ziehen würde.

4. Planungsrechtliche Einfügung nach § 34 BauGB

- 4.1. Für die Nutzungsänderung für 1-6 OG als Hotelnutzung anstatt Büronutzung.

Begründung

Es handelt sich bei dem angrenzenden Industriegebiet um ein intaktes Industriegebiet. Anträge und Anfragen, die nicht industriegebietskonform waren, wurden grundsätzlich abgelehnt. Hotelnutzungen sind nicht industriegebietskonform. Hier wäre ein Grundzug der Planung betroffen, da es sich um eine Abweichung von der Art der Nutzung handelt (Gebietserhaltungsanspruch betroffen). Was für den Grundstücksteil mit Industriegebietsausweisung gilt, muss auch für die weiße Fläche gelten, die als Innenbereich zu beurteilen ist, da der Billhorner Deich hinsichtlich der Büronutzung auf der anderen Straßenseite und die S-Bahn hinsichtlich der gegenüberliegenden Wohnnutzung trennende Wirkung haben. .
Es wird nicht verkannt, dass das Gebäude schon lange leer steht und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollte. Allerdings ist dieses hier nur über einen Bebauungsplan möglich, da ansonsten eines der letzten intakten Industriegebiete in Hamburg (Begehung mit den Gericht ist ca. 2 Jahre her) in Frage gestellt wird und entsprechende Folgeanträge nach sich ziehen würde.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude