



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02529/2018
Hamburg, den 27. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.04.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

204-006
00601 in der Gemarkung: Altona Nordwest

Neubau eines Boardinghouses mit hotelähnlicher Nutzung

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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 (festgestellt am 25.04.1986)
mit den Festsetzungen: GE II,
GRZ = 0,8 GFZ = 1,6
in Verbindung mit: Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S-2
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 4 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 4 / 2 Fragenkatalog
 - 4 / 3 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 4 / 4 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 4 / 5 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 4 / 6 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 4 / 7 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 4 / 8 Begründung der Befreiungsanträge
 - 4 / 12 Schnitt
 - 4 / 13 Perspektive
 - 4 / 17 Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
 - 4 / 18 Lageplan
 - 4 / 19 Ansicht Süd
 - 4 / 20 Ansicht West
 - 4 / 21 Massenmodell

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Errichtung eines Boardinghouses im Gewerbegebiet zulässig?

Aus der BauNVO 1977 § 8 Gewerbegebiet ist kein Verbot für Beherbergungsstätten erkennbar. Daraus folgt, dass ein Boardinghouse grundsätzlich zulässig ist. Die Zulässigkeit gem. § 8 Punkt 2 BauNVO wird vom B-Plan Altona-Altstadt 17 ausgeschlossen (§ 2 Punkt 9)

Antwort:

Diese Frage bezieht sich nicht auf ein konkretes Bauvorhaben, sondern es wird eine Rechtsauskunft begehrt, die nicht vorbescheidsfähig ist.

2. Kann die Genehmigung zur Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um vier auf sechs Vollgeschosse in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

nein

3. **Kann die Erhöhung der GRZ von 0,80 um 0,1783 auf 0,9783 in Aussicht gestellt werden?**

Antwort:

nein

4. **Kann die Erhöhung der GFZ von 1,6 um 4,565 auf 6,165 in Aussicht gestellt werden?**

Antwort:

nein

5. **Kann die Befreiung zur Bebauung außerhalb des Baufensters in Aussicht gestellt werden?**

nein

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Durch die Befreiung sind die Grundzüge der Planung berührt und die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 6.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 4 m und damit Überbauung der Straßenverkehrsfläche. (§ 23 BauNVO)

Begründung

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

- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,1783 auf 0,9783 (§ 19 BauNVO)

Begründung

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

- 6.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 4,565 auf 6,165 (§ 20 BauNVO)

Begründung

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

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH