



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

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02866/2016
Hamburg, den 15. Januar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.09.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

130-115
4392, 4390 in der Gemarkung: Schiffbek

Neubau eines zweigeschossigen Hotels mit Staffelgeschoss und Gewerbefläche im Erdgeschoss

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 23

mit den Festsetzungen: GE II, Baugrenzen, GRZ 0,8, GFZ 1,6
BauNVO 1990 (Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger vom 03.04.2012)

in Verbindung mit: Sowie die Verordnung über den Bebauungsplan
Billstedt 108 / Horn 48 vom 07.März 2017
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Sanierungsgebiet nach § 142 (4) BauGB

- die beigefügten Vorlagen Nummer

4 Lageplan; 1:1000; Plan L-01
5 Grundriss / KG + EG; 1:200; Plan GR-01
7 Ansicht Nord; 1:100; Plan A-01
8 Ansicht Süd; 1:100; Plan A-02
13 Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100, Plan-Nr.: GR-02
14 Grundriss / Staffelgeschoss M 1:100, Plan-Nr.: GR-03

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Billstedt 23-GE II für eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf den Flurstücken 4390 und 4392 zulässig?**

Stellungnahme:

Nein, eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind (siehe auch Ziffer 3).

Hinweis:

Für das Staffelgeschoss ist eine prüfbare Berechnung als Nachweis, dass das Dachgeschoss über weniger als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat und somit kein Vollgeschoss nach der Definition im § 2 Abs. 6 letzter Satz HBauO im Genehmigungsverfahren vorzulegen (§ 1 Abs. 6 BauVorIVO)

2. **Ist die Nutzung eines Hotels gemäß der Anlage 5 Betriebsbeschreibung auf den Flurstücken 4390 und 4392 zulässig?**

Stellungnahme:

Ein Hotel ist grundsätzlich zulässig, detailliert kann die Betriebsbeschreibung im Vorbescheidsverfahren nicht geprüft werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
 - 3.1. für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf IV + Staffelgeschoss (§20 BauNVO)
 - 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 um 0,321 auf 1,921 (§ 20 BauNVO).

Begründung zu Ziffer 3.1 und 3.2

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere widersprechen die beantragten Befreiungen dem geltenden Planrecht.

Die Erteilung der oben beantragten Befreiungen dienen nicht dem Wohl der Allgemeinheit, somit sind sie nicht nach § 31 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB zu erteilen.

Das kleine zweigeschossige Gewerbegebiet Geesthang 7, Geesttwiete 2 wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zentrums Billstedt für Handwerk (Kleinbetriebe) planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan Billstedt 23 wurde unter der Würdigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange erstellt und ist somit rechtsgültig.

Die Durchführung der städtebaulichen Festlegungen aus dem Bebauungsplan führen zu keiner unbeabsichtigten Härte, somit greift eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB hier nicht.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse