



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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07496/2017
Hamburg, den 9. März 2018

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.12.2017

714-081
6243 in der Gemarkung: Neugraben

**Nutzungsänderung - Betreiben eines Beherbergungsbetriebes im neuen Anbau im 1.- u.
2. OG, Gastronomie für Frühstücksservice**

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Hausbruch 31

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GI - GRZ 0,6 - BMZ 7,0 - HA + 14,0 m - LSG
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Neugraben

Beantwortung der Einzelfrage

Fragestellung aus Antragsformular

1. **Ist die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe in einen Beherbergungsbetrieb mit Frühstücksservice im Industriegebiet (§ 9 BauNVO) genehmigungsfähig?**

Nein.

Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass das Vorhaben gemäß § 9 BauNVO im Industriegebiet unzulässig ist.

Die Zulassung einer Abweichung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

In einem Industriegebiet sind zwar „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig.

Da im Industriegebiet aber vorwiegend solche Betriebe untergebracht werden sollen, die woanders unzulässig sind, ist die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes abhängig davon, ob im Gebiet industrielle Nutzungen noch vorwiegend möglich bleiben. Denn gem. § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete der überwiegenden Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gem. Kapitel 3 der Begründung des hier geltenden Bebauungsplan ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Hausbruch 31 vom 19.05.1982 explizit dafür aufgestellt wurde, um vordringlich benötigte Flächen für industrielle Nutzung festzusetzen.

Gleichmaßen sollten hierdurch Neuansiedlungen wie auch die Expansion eines bestehenden größeren Industriebetriebes ermöglicht werden. Diese Zielstellung wird vom Plangeber auch heute noch weiter verfolgt.

Die Nutzungsänderung soll in einem Bereich des Bebauungsplans erfolgen, in dem das Industriegebiet im Umfeld bereits durch stark emittierende Betriebe geprägt ist.

Die bestehenden Betriebe haben einen unmittelbaren Anspruch auf die Einhaltung der festgesetzten Gebietskategorie (Gebietserhaltungsanspruch). Der

Gebietserhaltungsanspruch steht einer Zulassung des hier geplanten Vorhabens als öffentlicher Belang entgegen.

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