



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/16750/2018
Hamburg, den 19. März 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.12.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

507-003
2096 in der Gemarkung: Wandsbek

Errichtung eines Hotel-Neubaus mit 7 bzw. 5 und 4 Geschossen

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Durchführungsplan 30

mit den Festsetzungen: G 2 g, Baulinien
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

66 / 5 Flurkartenauszug + Eigentumsnachweis
66 / 34 Bau- und Nutzungsbeschreibung
66 / 36 Baukörpervariante Neu
66 / 37 Isometrie Baukörpervariante Neu
66 / 38 Lageplan Darstellung Planrecht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der geplante Baukörper in der dargestellten Kubatur mit einer BGF von 9100m² genehmigungsfähig?**

Nein, eine BGF von 8046m² in der dargestellten Kubatur ist genehmigungsfähig.

2. **Ist eine Überschreitung der Baulinien gemäß der geplanten Baukörperkubatur genehmigungsfähig?**

Ja

3. **Ist im westlichen Grundstücksbereich zur Wandsbeker Allee eine Bebauung mit sieben Vollgeschossen genehmigungsfähig?**

Ja

4. **Ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse für den westlichen Gebäudeteil um fünf Vollgeschosse von zwei auf sieben Vollgeschosse bzw. um sieben Vollgeschosse, von null auf sieben Vollgeschosse zulässig?**

Ja

5. **Ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse für den östlichen Gebäudeteil um zwei Vollgeschosse von zwei auf vier Vollgeschosse bzw. um vier Vollgeschosse, von null auf vier Vollgeschosse zulässig?**

Ja

6. **Ist eine Überschreitung der Traufhöhe von 7,50m im Rahmen der geplanten Geschossigkeit zulässig?**
- Ja
7. **Ist eine Hotelnutzung am Standort zulässig?**
- Ja
8. **Ist die Errichtung einer Garage unter Erdgleiche zulässig?**
- Ja
9. **Der Erhalt des Bergahorn an der östlichen Grundstücksgrenze ist erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Ersatzpflanzungskonzept für den übrigen Verlust an Grünvolumen entwickelt. Ist das Fällen der Pappel und des Ahorns an der südlichen Grundstücksgrenze genehmigungsfähig, wenn die ermittelten Ersatzpflanzungen erfolgen?**

Die Frage wird auf Wunsch des Antragstellers abschließend im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

10. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 10.1. für das Unterschreiten der vorderen, westlichen Baulinie durch den siebengeschossigen Gebäudeteil um 4,79m (§ 13 BPVO).
 - 10.2. für das Überschreiten der nördlichen Baulinie durch den siebengeschossigen Gebäudeteil um 2,01m (§ 13 BPVO).
 - 10.3. für das Unterschreiten der südlichen Baulinie durch den siebengeschossigen Gebäudeteil um 1,37m (§ 13 BPVO).
 - 10.4. für das Überschreiten der südlichen Baulinie durch den siebengeschossigen Gebäudeteil um 14,29m (§ 13 BPVO).
 - 10.5. für das Unterschreiten der östlichen Baulinie durch den viergeschossigen Gebäudeteil um 5,40m (§ 13 BPVO).
 - 10.6. für das Unterschreiten der südlichen Baulinie durch den viergeschossigen Gebäudeteil um 2,27m (§ 13 BPVO).

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: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH