



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Bauprüfung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00980/2018
Hamburg, den 13. Juni 2018

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.04.2018

318-132
12402 in der Gemarkung: Niendorf

Neubau eines Hotels

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 Niendorf 90

mit den Festsetzungen: GE, GRZ 0,8, GFZ 2,4, GH 20 (vorne), GH 21 (hinten), Baugrenzen



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

0 / 14 Lageplan Abstand
0 / 15 Schnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Errichtung eines Gebäudes mit der Nutzung als Hotel zulässig?

Ja. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Niendorf 90 mit der Ausweisung GE - Gewerbegebiet.

Hotels sind als "Gewerbebetriebe aller Art" gem. §8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Eine Nutzungsänderung zu einer wohnähnlichen Nutzung (z.B. Boardinghouse etc.) ist hingegen nicht genehmigungsfähig.

2. Ist die Bebauung in Höhe und Größe zulässig?

Ja. Die maßgebliche Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 3 HBauO). Der B-Plan setzt eine max. Gebäudehöhe von 20 m über NHN im vorderen Grundstücksbereich und 21 m über NHN im hinteren Grundstücksbereich fest. Diese Höhen sind einzuhalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 2,4 sind einzuhalten.

3. Kann im Nord-Osten bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, da es sich bei der angrenzenden Straße um eine nicht öffentliche Straße handelt? Kann hier ein Abweichungsantrag über die Abstandsfläche gestellt werden.

Ja, wenn die Abstandsfläche durch Baulast auf dem Flurstück 12392 gesichert wird. Das Grundstück 12392 ist zurzeit als interne Erschließungsstraße für die innenliegende Grundstücke des Baublocks bebaut und durch Baulast als solche gesichert. Gem. § 6 Abs. 2 S.4 HBauO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Wenn durch Baulast die Sicherung der Abstandsfläche auf diesem Grundstück eingetragen wird, ist die Erteilung einer Abweichung nicht erforderlich. Da einem Abweichungsantrag für die Reduzierung der Abstandsfläche nicht zugestimmt würde, ist die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche notwendig.

4. Ist eine Abböschung zum Souterrain zulässig? Erzeugt eine Abböschung eigene Grenzabstände?

Die dargestellte Abböschung über 10 m Länge und 1,5 Breite entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze ist genehmigungsfähig.

Die Abböschung selbst erzeugt keine Abstandfläche. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gem. §6 Abs. 4 HBauO nach der Wandhöhe des Gebäudes.

Die Wandhöhe wird im Bereich der Abböschung von der neu entstehenden abgegrabenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut bemessen. Demzufolge vergrößert sich in diesem Bereich die erforderliche Abstandsfläche zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze.

Für die an dieser Stelle durch die Abgrabung entstehende Gebäudehöhe von 12,8 m würde hier eine Abstandsfläche von $12,8 \text{ m} \times 0,2 = 2,56 \text{ m}$ entstehen.

5. **Ist ein Vordach über dem Eingang straßenseitig zulässig, wenn dieses über die Baugrenze reicht?**

Nein, s. Entscheidung zu Befreiungen 9.1 und 9.2.

6. **Wann wird der Bebauungsplan Niendorf 90 rechtskräftig?**

Der Bebauungsplan Niendorf 90 wurde am 12. April 2018 festgestellt und am 17. April 2018 im Hamburgischen Gesetzes- und Ordnungsblatt veröffentlicht. Der Plan ist damit rückwirkend zum 6. April 2013 wieder in Kraft gesetzt.

7. **Sind zwei Grundstückszufahrten zulässig?**

Nein, nicht in der vorliegenden Form. Begründung s. Pkt. 9.3.

8. **Kann die Dachbegrünung zur Grundstücksbegrünung gerechnet werden?**

Nein.

Gem. §2 Nr. 15 der Verordnung zum B-Plan Niendorf 90 sind im Gewerbegebiet Dächer, die größer als 100 m² sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 50 v.H. der Dachfläche. Die 20 % Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken wie unter §2 Nr. 11 der Verordnung zum B-Plan gefordert, sind davon unabhängig einzuhalten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Herstellen eines Vordaches auf der Fläche, die gem. den Festsetzung des Bebauungsplan Niendorf 90 von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen ist (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 90).
- 9.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 2 m zur Errichtung eines Vordaches. (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 90).

Begründung zu 9.1 und 9.2

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind:

Die Befreiungen sind städtebaulich nicht vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen entlang der Straßen Kollaustraße, Papenreye und Vogt-Cordes-Damm soll die Gestaltungsqualität der Vorgartenzone verbessert werden und einem uneinheitlichen Gestaltungsbild entgegengewirkt werden. Dieser Bereich ist Teil des Grünen Rings. Dieser Belang ist somit auch von übergeordneter Bedeutung.

- 9.3. für das Herstellen einer Zu- und Abfahrt auf der Fläche, die gem. den Festsetzung des Bebauungsplan Niendorf 90 von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen ist (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 90).

Begründung

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

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung (s. auch Begründung zu 9.1. und 9.2).

Eine Umfahrt über diese Fläche kann in Aussicht gestellt werden, wenn eine relativ direkte, auf die notwendige Breite begrenzte Zufahrtsmöglichkeit zu Stellplätzen (Garagen und Tiefgaragen) hinter der Baugrenze geplant wird, um eine qualitätsvolle Grüngestaltung zu ermöglichen.

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: 3 Vollgeschosse