

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 59

mit den Festsetzungen: - MK (b) I und VIII - Ga III + St
(Kerngebiet - GH 45 und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, GRZ 0,8)
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

103 / 3 Grundriss Regelgeschoss
103 / 5 Grundriss / Erdgeschoss - zwei alternative Positionen

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise.

Beantwortung der Einzelfragen

1. Umnutzung

Gemäß Bebauungsplan Stellingen 59 liegt das Flurstück 4548 in einem MK-Gebiet. Das Gebäude wurde ursprünglich als Oberpostdirektion und später als Verwaltungsgebäude der Telekom genutzt; zukünftig soll es als Beherbergungsstätte genutzt werden.

Ist diese Nutzung genehmigungsfähig?

Ja.

Nach § 7 BauNVO - Kerngebiete (MK) Abs. 2 Nr. 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes direkt zulässig. Die Frage wird daher positiv beantwortet.

2. Umnutzung Kantine in eine öffentliche Cafeteria

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Kantine mit integriertem Shop. Die Kantine wird überwiegend von den Telekommitarbeitern und auch von Beschäftigten der umliegenden Betriebe genutzt. Zukünftig soll die Kantine als öffentliche Cafeteria mit Mittagstisch und integriertem Nahkaufshop genutzt werden.

Ist diese Umnutzung genehmigungsfähig?

Ja.

Die Cafeteria mit integriertem Laden wird als eine Nutzungseinheit angesehen und ist damit zulässig. Der Ausschluss von Einzelhandel gem. § 2 Nr. 1 zweiter Spiegelstrich des Gesetzes über den Bebauungsplan Stellingen 59 für den mit "(b)" bezeichneten Bereich im Kerngebiet, in dem Einzelhandel für Güter des periodischen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen und Zeitschriften) unzulässig sind, gilt nur für autonome Einzelhandelsbetriebe. Es darf für die Läden kein externer Eingang unabhängig vom Beherbergungsbetrieb vorhanden sein (dies gilt nicht für einen Notausgang). Das ist auch für die dargestellte Alternative zutreffend. Im Genehmigungsverfahren ist zudem im vorzulegenden Nutzungskonzept darzustellen, dass das Angebot der kleinen in die Beherbergungsstätte integrierten Läden der Versorgung der Nutzer des Gebäudes mit Gegenständen des täglichen Gebrauchs dient. Als Bestandteil der Beherbergung wird die Ladennutzung als dem Beherbergungsbetrieb zugehörig bewertet.

3. Umnutzung Parkhaus in ein öffentliches Parkhaus

Auf dem Flurstück befindet sich ein Parkhaus mit 161 oberirdischen Stellplätzen. Das Parkhaus wurde bislang von den Mitarbeitern der Telekom genutzt. Zukünftig

soll das Parkhaus sowohl von den Gästen der Beherbergungsstätte als auch von Dritten genutzt werden.

Ist diese Nutzung genehmigungsfähig?

Ja.

Für die neue Nutzung sind grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens notwendige Stellplätze nach § 48 Abs. 1 HBauO herzustellen oder nachzuweisen. Grundlage für die Ermittlung der Anzahl ist die Fachanweisung - Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze FA 1/2011 des Amtes für Bauordnung und Hochbau - ABH. Als Bemessungswerte für die Anzahl sind gem. der Anlage 1 nach Nr. 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.4 anzusetzen:

- Hotels und Pensionen: - 1 Stellplatz je 2 Gästezimmer
- Apartments, Boardinghäuser: - 1 Stellplatz je 1 Apartment / Zimmer
- zugehörige Restaurants,
zugehörige Veranstaltungsräume: - 1 Stellplatz je 16 Sitzplätze.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradplätze ist entsprechend zu ermitteln.

Darüber hinaus vorhandene, weitere nicht notwendige Stellplätze können anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

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: Änderung; Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH