



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfteilung  
WBZ 2

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz2@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz2@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer 409  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###  
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/06542/2022

Hamburg, den 6. Oktober 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.04.2022

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
513-027  
738, 00738 in der Gemarkung: Tonndorf

### **Nutzungsänderung: Wohngebäude zum Hostel (Beherbergungsstätte für 8 Gäste)**

### **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 Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld

mit den Festsetzungen: W2o

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 91

mit den Festsetzungen: Baulinien

- die beigefügten Vorlagen Nummer

9 / 11 Lageplan 1:200

9 / 12 Bau- und Betriebsbeschreibung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Nutzung der vorhandenen Wohnräume zum Hostel-Betrieb planungsrechtlich im Reinen Wohngebiet zugelassen?**

Ja. Kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes sind allgemein zulässig, da sie nach allgemeinem Verständnis mit einer Wohnnutzung als verträglich angesehen werden. Der Betrieb muss sich nach Erscheinungsform, Betriebsführung und Zahl der Benutzer unauffällig in das Wohngebiet einordnen, wobei dem Schutz der Wohnruhe besondere Bedeutung zukommt.

2. **Werden die Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze) auf dem Grundstück wie in dem beigefügten Lageplan zugelassen?**

Nein. Die dargestellten Stellplätze liegen mit 0,50m auf der von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Fläche. Es wird empfohlen, die Stellplätze hinter dem Haus, um 90 Grad gedreht zur jetzigen Darstellung, also parallel zum Gebäude, zu planen. Die Anzahl von 2 Stellplätzen muss für den hier beantragten Beherbergungsbetrieb mit 4 Hotelzimmern hergestellt werden.

3. **Wird die planungsrechtliche Befreiung für die Nutzung des Wohngebäudes zum Hostel zugelassen?**

Eine planungsrechtliche Befreiung für die Hotelnutzung in der beantragten Größe ist nicht erforderlich. Kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes sind allgemein zulässig, da sie nach allgemeinem Verständnis mit einer Wohnnutzung als verträglich angesehen 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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH