



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung - B/WBZ 2

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

Telefax 040 - 4 279 06 - 047
E-Mail Baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: B/WBZ/02000/2021

Hamburg, den 20. Oktober 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 15.04.2021
Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 602-007
Flurstücke 2687, 02687 in der Gemarkung: Bergedorf

Hotelnutzung im Industriegebiet (5 Vollgesch.)

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 sind

- der Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31

mit den Festsetzungen: GI, GRZ 0.8, BMZ 9.0
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

25 / 1 Flurkartenauszug / Karte
25 / 2 Lageplan / Querschnitt
25 / 3 Baubeschreibung / Hotelkonzept

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise



Kunden-WC
Aufzug

Termine nach Vereinbarung unter der
Telefon-Nr.: 42891 - 4000

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen (siehe Anlage) 15,65 m OK genehmigungsfähig?**

Eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen ist unter Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben und der Abstandsflächen vorstellbar.

2. **Ist an dem Standort weiterhin eine Hotelnutzung im Industriegebiet genehmigungsfähig?**

Beherbergungsbetriebe sind im Industriegebiet nur zulässig, sofern sie Besonderheiten aufweisen, die sie von typischen Beherbergungsbetrieben unterscheiden und eine Ansiedlung innerhalb eines Industriegebietes sinnvoll erscheinen lassen. Ausrichten des Betriebskonzeptes nur für Kurzzeitübernachtungen, vorübergehende kurz-zeitige Unterbringung von Firmengästen etc. und keine längere Verweildauer oder gar eine Nutzung als Fremdenpension ist zwingend erforderlich. Ein wesentlicher Grund für die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in Industriegebieten kann darin gesehen werden, dass z.B die dort ansässigen Unternehmen für ihre betrieblichen Zwecke oder für Fortbildungen ganz oder teilweise den Beherbergungsbetrieb nutzen und Räume anmieten. Vorausgesetzt bleibt jedoch eine hotelähnliche Nutzung, d.h. der Ausschluss einer wohn-ähnlichen Nutzung. Unter der Bedingung, dass das Hotel ausschließlich zur Unterbringung von Mitarbeitern und Gästen der umliegenden Betriebe genutzt und eine wohnähnliche Nutzung ausgeschlossen wird, kann der Hotelnutzung im Industriegebiet zugestimmt werden.

Gemäß Konzept des Antragsstellers dient das Hotel der kurzfristigen Unterbringung von Mitarbeitern und Gästen der umliegenden Betriebe. Wohnen oder eine wohnähnliche Nutzung sind nicht geplant. Es ist im Bauantragsverfahren explizit die Ausrichtung der Beherbergung für die kurzfristige Unterbringung von Mitarbeitern oder Gästen der umliegenden darzulegen.

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

Transparenz in HH