



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 - 4 27 90 54 87
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/07334/2016

Hamburg, den 3. November 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.06.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

508-037
2113 in der Gemarkung: Wandsbek

Errichtung eines Hotels mit 131 Zimmern

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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Industriegebiet (BlmSchG-Betriebe unzulässig)
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

51 / 1	Flurkartenauszug
51 / 3	Lageplan
51 / 4	Anbstandsflächenplan
51 / 5	Perspektiven
51 / 6	Schnitt
51 / 7	Baubeschreibung/Erläuterungen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die vorgesehene Hotelnutzung in dem als Industrie-Gebiet ausgewiesenen Grundstück zulässig?**

Art der Nutzung:

Ja, ein Hotelbetrieb ist genehmigungsfähig, eine Nutzung als Handwerkerunterkunft oder Boardinghaus ist ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe zählen zu den Gewerbebetrieben aller Art.

Es ist der Gebietscharakter zu beurteilen, ob ein selber nicht störender Betrieb in dem Umfeld der vorwiegend störenden Betriebe genehmigungsfähig ist. Bei Betrachtung des Baugebietes ist zu bemerken, dass auf dem westlich angrenzenden Grundstück (im ausgewiesenen Industriegebiet) in der Vergangenheit ein Mehrfamilienhaus genehmigt wurde. Nördlich des Baugrundstückes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung (auf ausgewiesener W 3 g – Fläche). Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist die Nutzung des Baugrundstückes zu Hotelzwecken als „Puffer“ zu den benachbarten Industriebetrieben genehmigungsfähig.

Bedingungen/Auflagen

- Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Industriegebiet (Aus diesem Grunde können bei Störungen und Belästigungen durch die bereits anwesenden und auch künftigen im Industriegebiet zulässigen störintensiven Gewerbebetriebe gegenüber der Bauaufsicht seitens des Hotelbetreibers keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen erhoben werden. Desgleichen sind Schadensersatzansprüche o. dergl. gegenüber den Immissionen verursachenden Betrieben ausgeschlossen.)
- Der Bauherr muss im Baugenehmigungsverfahren durch eine schallschutztechnische Immissionsprognose den baulichen Schallschutz nachweisen.
- Der Hotelbetrieb muss infolge des höheren Störgrades des Umfeldes im Rahmen der Gebietsverträglichkeit für einen eventuell erforderlichen Immissionsschutz selbst Sorge tragen. Er darf nicht dafür die öffentliche Hand in Anspruch nehmen,

die Nutzungen der angrenzenden Nachbarn darf durch den Hotelbetrieb nicht eingeschränkt werden.

2. Ist der dargestellte 4-geschossige Baukörper genehmigungsfähig?

Maß der Nutzung:

Ja, die westliche Wohnbebauung ist dreigeschossig, die nördliche viergeschossig. Die östlichen Gewerbebauten sind eingeschossig, der Riegel entlang der Kedenburgstraße viergeschossig. Da die BPVO in der Kategorie Industriegebiet keine Vorgaben zum Maß der Nutzung macht, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein viergeschossiger Baukörper ist in der beantragten Kubatur genehmigungsfähig.

Der Abstand zwischen dem Gebäude und der Straßenlinie an der Kornbergstraße ist auf min. 4,5 m zu vergrößern. Nur Erker und Fassadengliederungsteile können diesen Abstand unterschreiten. Die bebaute Fläche einschließlich TG, Zuwege und Stellplätze wird auf 8/10 begrenzt. In den Vorgärten sind mittelkronige Laubbäume einzuplanen.

3. Sind die dargestellten Zufahrten genehmigungsfähig:

a) Vorfahrt zum Hotel von der Straße Am Neumarkt, gleichzeitig Zufahrt zur Tiefgarage mit zwei Gehwegüberfahrten?

b) Garagenausfahrt und Zufahrt zum Grundstück von der Kornbergstraße mit zwei Gehwegüberfahrten?

zu a) Ja, siehe Stellungnahme „Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen“, (Anlage zum Vorbescheid)

zu b) Nein, hier wird lediglich eine Gehwegüberfahrt in Aussicht gestellt.

4. Ist die Anordnung von 5 Stellplätzen in Längsaufstellung an der Kornbergstraße genehmigungsfähig? Der Gehweg kann auf das Bau-Grundstück verbreitert werden.

Grundsätzlich ja, siehe Stellungnahme von W/MR 21

Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **67 Pkw-Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

1 Stellplatz je 2 Einzelzimmer, 1 Stellplatz je Apartment
Davon 3% (2 Stellplätze) für Behinderte

Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **9 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

1 Fahrradplatz je 15 Hotelzimmer:

$131 \text{ Hotelzimmer} / 15 \text{ Hotelzimmer} = 8,73 \Rightarrow 9 \text{ erforderliche Fahrradstellplätze}$

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 zum Vorbescheid

Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen

Vorschriften

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR 21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die
Wegeaufsicht-Bereich Süd

W / MR 2322

Rahlau 75

22045 Hamburg

Tel.: 040 – 428 81-2809

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr

Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

Durchführung / Anforderungen

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).

Die Breite der geplanten 2 Überfahrten (§ 18 HWG) zum Grundstück von der Straße Am Neumarkt sowie der einen Überfahrt von der Kornbergstraße wird auf jeweils 3,00m, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.

Die Genehmigung zu dem Bauvorhaben steht unter dem Vorbehalt, dass der für das Bauvorhaben notwendige Umbau der öffentlichen Wegefläche (siehe Eintragung im Lageplan i. M. 1:250 vom 04.04.2016 – ruhender Verkehr und Gehweg mit Flächenabtretung) erfolgt. Hierfür ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) zwischen dem Antragsteller und der FHH abzuschließen. Für die Erstellung und Bearbeitung der Planungs-, Entwurfs- und Ausführungsunterlagen ist ein zugelassenes Ingenieurbüro vom Antragsteller zu beauftragen. Mit den Hochbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Auflagen und Bedingungen aus dem öffentlich- rechtlichen Vertrag erfüllt worden sind.

Art und Umfang der Baumaßnahmen werden im öffentlich- rechtlichen Vertrag geregelt.

Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Die vorhandene und künftig nicht mehr benötigte Überfahrt ist zurückzubauen. Der Rückbau ist mit o.g. Wegeaufsicht abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Überfahrten sind Änderungsarbeiten in Form von Einrichtung sowie Versetzungen von Pflanzinseln zur Sicherung der Überfahrten erforderlich.

Zur eindeutigen Trennung ist zwischen der Stellplatzanlage und der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Gehweg ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten und eine gut erkennbare Abgrenzung in Form einer baulichen Anlage (Zaun) oder Bepflanzung vorzusehen, um zu vermeiden, dass sich der Verkehr anders als über die Überfahrten abwickeln kann. Bitte beachten Sie, dass Hecken in einem Abstand von 0,40 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen sind.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern). Die Ein- und Ausfahrt bzw. die Rampe zur Tiefgarage ist entsprechend § 4 und 5 der Garagenverordnung (GarVO) vom 17.01.2012 herzustellen. Es ist ein entsprechender Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge auf Privatgrund vorzusehen.

Die Rampenkonstruktion der Tiefgarage ist so auszugestalten, dass die Stützwände der Zu- und Abfahrt 3,00 m vor dem öffentlichem Grund ebenerdig sind.

Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittlräumung zu beteiligen.

Weiter Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

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: