



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01259/2016
Hamburg, den 13. September 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
02.05.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

130-115
4392, 4390 in der Gemarkung: Schiffbek

Neubau eines Boardinghauses mit Gewerbefläche und Hausmeisterwohnung

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



Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 23

mit den Festsetzungen:

GE II ; Baugrenzen ; GRZ 0,8 ; GFZ 1,6 BauNVO 1990
BauNVO 1990 (Bekanntmachung Amtlicher Anzeiger vom
03.04.2012)

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 2 Flurkartenauszug v. 29.2.16
0 / 3 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Billstedt 23 – GE II für eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf den Flurstücken 4390 und 4392 zulässig?**

Stellungnahme:

für die Entscheidung besteht derzeit kein Sachbescheidungsinteresse aufgrund der negativen Einschätzung zur Errichtung eines Boardinghouses im Gewerbegebiet

2. **Ist die Nutzung eines Boardinghouses gemäß der Anlage 5 „Betriebsbeschreibung“ auf den Flurstücken 4390 und 4392 zulässig?**

Stellungnahme:

Die Befreiung wird nicht erteilt. laut Betriebsbeschreibung ist beabsichtigt im Staffelgeschoss eine Wohnnutzung bzw. eine wohnähnlichen Nutzung zu errichten. Die Nutzung im 1 bis 3. OG könnte als hotelähnliche Nutzung eingestuft werden. Laut BauNVO 1990 ist die Nutzung eines Boardinghouses im Gewerbegebiet nicht zulässig. Das Ziel der Planung gem. Bebauungsplan wird verletzt. In Zusammenhang mit dem Billstedt 108/ Horn 48 wird dieses Ziel bekräftigt (amtl. Anzeiger vom 13.4.2012). siehe auch Fickert/Fieseler Auflage 11, Randnummer 11 und folgende

3. **Ist die in der Betriebsbeschreibung geplante Betriebsinhaber / Hausmeisterwohnung mit ca. 100 qm zulässig?**

Stellungnahme:

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber / Betriebsleiter im Gewerbegebiet zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist ein Betrieb der im Gewerbegebiet zulässig ist.

4. **Ist eine zweite Überfahrt (erste Überfahrt vom Geesthang aus) für den Anlieferungsverkehr von der Geestwiete auf das Flurstück 4392 zulässig?**

Stellungnahme:

Diese Frage kann erst nach einer weiteren Prüfung beantwortet werden, hierzu ist die Erstellung eines differenzierten Verkehrskonzepts durch ein Verkehrsplanungsbüro notwendig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird einer Überfahrt aufgrund der Enge der Straße aus der Geestwiete **nicht** zugestimmt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für das Errichten eines Boardinghouses im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung wird nicht erteilt. laut Betriebsbeschreibung ist beabsichtigt im Staffelgeschoss eine Wohnnutzung bzw. eine wohnähnlichen Nutzung zu errichten. Die Nutzung im 1 bis 3. OG könnte als hotelähnliche Nutzung eingestuft werden. Laut BauNVO 1990 ist die Nutzung eines Boardinghouses im Gewerbegebiet **nicht** zulässig. Das Ziel der Planung gem. Bebauungsplan wird verletzt. In Zusammenhang mit dem Billstedt 108/ Horn 48 wird dieses Ziel bekräftigt (amtl. Anzeiger vom 13.4.2012).siehe auch Fickert/Fieseler Auflage 11, Randnummer 11 und folgende

5.2. für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf IV + Staffelgeschoss (§18 BauNVO)

Begründung

Für die Entscheidung besteht derzeit kein Sachbescheidungsinteresse aufgrund der negativen Einschätzung zur oben genannten Befreiung.

5.3. für das Überschreiten der zulässigen GFZ von 1,6 um 0,3 auf 1,9 (§ 20 BauNVO).

Begründung

Für die Entscheidung besteht derzeit kein Sachbescheidungsinteresse aufgrund der negativen Einschätzung zur oben genannten Befreiung.

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

Transparenz in HH

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 1 bis 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Hinweis:

Der Senat hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) im Zentrum Billstedt gemäß § 141 BauGB als Vorbereitung für die Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtlichen Anzeiger am 19.02.2016 (Nr. 14, Seite 326). Eine Bearbeitung der VU erfolgt zurzeit durch das Fachamt SL auf der Grundlage des jüngst fortgeschriebenen Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Billstedt-Horn. Das Zentrum ist zugleich eines der elf Fokusräume des Konzeptes Stromaufwärts an Elbe und Bille.

Das Gebiet der VU umfasst die zentralen Bereiche des Billstedter Zentrums mit Einkaufszentrum, Fußgängerzone, U-Bahnhaltestelle und Marktplatz und die umliegenden Wohn- und Gewerbeflächen. Es wird im Norden von den Gleisen der U-Bahn, im Osten durch die Reclamstraße einschließlich des östlich angrenzenden Gewerbegebietes bzw. den Frobeniusweg, im Süden durch den Geesthang und im Westen durch den vierspurigen Schiffbeker Weg einschließlich der daran westlich angrenzenden Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzungen begrenzt.

Das Gebiet umfasst damit u.a. das beantragte Vorhaben Geesthang 7, Geesttwiete 2 und die westlich benachbarte, im B-Plan Billstedt 23 festgesetzte ‚öffentliche Parkplatzfläche‘.

Das kleine Gewerbegebiet Geesthang 7, Geesttwiete 2 wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zentrums Billstedt in den 1970er Jahren für Handwerk (Kleinbetriebe) planungsrechtlich gesichert (vgl. Begründung zum B-Plan Billstedt 23). Es hat bis heute keine Nutzung erfahren und liegt brach.

Im Zuge des Neubaus des Einkaufszentrums Billstedt (1977) und der Ausweisung von Kerngebieten im Umfeld des Centers wurden großzügige öffentliche Parkplätze u.a. an der Straße Am Geesthang errichtet, um dem erwarteten Besucherverkehr Rechnung zu tragen. Mit der Erweiterung des Centers stehen in den beiden Parkhäusern 1.500 Besucherparkplätze zur Verfügung, wobei ein Großteil der Parkplätze häufig leer steht. Die seinerzeitige Begründung für die infolge des EKZ-Neubaus geschaffenen öffentlichen Besucherparkplatzflächen ist mit der EKZ-Erweiterung einschließlich der Parkhausebenen obsolet.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in Hamburg ist im Zusammenhang mit der Leitplanung Stromaufwärts auch das Zentrum Billstedt in den Fokus der Betrachtung gerückt. Dabei stellen der Parkplatz Geesthang als auch das brachliegende Gewerbegrundstück mögliche Flächenpotenziale dar, bei denen eine nähere Betrachtung nahe-liegt. Diese Betrachtung erfolgt jedoch nicht losgelöst im Einzelfall, sondern im Kontext der Erstellung eines schrittweise zu entwickelnden und mit den Beteiligten abzustimmenden Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Zentrum Billstedt in den Jahren 2017/2018 ff. Daraus werden sich auch städtebauliche Zielsetzungen für Teilbereiche ableiten.

Die Frage nach der Schaffung eines neuen Planungsrechts für das angefragte Grundstück kann daher zum heutigen Zeitpunkt und ohne Vorlage notwendiger Abstimmungen und zu beauftragender Gutachten (z.B. LTU) nicht beantwortet werden. Wenn möglich, wäre als Zielsetzung für die in Rede stehenden Teilflächen die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung mit Wohnen zu formulieren.