



**MOHR · RECHTSANWÄLTE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

**Unzulässigkeit eines Hotelneubaus im Industriegebiet**

Das Verwaltungsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 24. Juni 2020 zugunsten des von uns vertretenen Industrieunternehmens entschieden, dass die geplante Nachbarbebauung mit einem Hotelneubau planungsrechtlich unzulässig ist.

Beide Grundstücke befinden sich in einem Industriegebiet nach der Baupolizeiverordnung. Bei der gebotenen typisierenden Betrachtung handelt es sich bei dem Hotel um eine störungsempfindliche Nutzung, die im Industriegebiet nicht gebietsverträglich ist. Daran ändert auch die Ausrichtung eines Hotels auf Geschäftsreisende nichts. Denn dies führt nicht dazu, dass es als störungsunempfindlich eingeordnet wird.

An diesem Ergebnis ändert sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichts auch nichts, wenn man die Regelungen der BauNVO bei der Auslegung der Industriegebietsausweisung nach der Baupolizeiverordnung ergänzend heranzöge. Dort sind zwar Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Allerdings wird die Zweckbestimmung eines Baugebiets davon beeinflusst, welche Funktion es im Verhältnis zu andere Baugebieten zukommt. Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hotel sind jedoch als Beherbergungsbetriebe in verschiedenen anderen Baugebieten allgemein zulässig. In der Regel entsprechen Beherbergungsbetriebe der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebiets daher nicht, es sei denn, sie weisen Besonderheiten auf, die sie von typischen Beherbergungsbetrieben unterscheiden.

Durch die Zulassung des streitgegenständlichen Hotelneubaus würde eine störungsempfindliche Nutzung an die Nutzung des von uns vertretenen Unternehmens heranrücken und die Gefahr von Konflikten verursachen. Dies hielt das Verwaltungsgericht für rechtswidrig.

Hamburg, den 18. August 2020

Für die Mohr Rechtsanwälte:

Jan Mittelstein, LL.M.

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und für Bau- und Architektenrecht