



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/00600/2019  
Hamburg, den 31. Mai 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
21.02.2019

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublöcke  
Flurstücke

###  
432-037, 432-038  
2820, 3902, 4222, 4223, 4449, 9122 in der Gemarkung: Langenhorn

### Gewerbe- und Wohnungsbau

### 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 des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Langenhorn 51

mit den Festsetzungen: GE II  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- der Bebauungsplan Langenhorn 51 / 2. Änderung

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 1 Flurkartenauszug  
1 / 3 Lageplan Bestand  
1 / 4 Lageplan  
1 / 5 Abstandsflächenplan

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

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

1. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 1.1. für das Überschreiten der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse

#### **Begründung**

Die Befreiung 1.1 wird für alle Flurstücke erteilt, da die Erhöhung der Geschossigkeit zu einer städtebaulichen Stärkung der südlichen Essener Straße führt und damit eine weitere Entwicklung des Gewerbebestandes gefördert werden kann. Das vorhandene straßenseitige Gebäude Flurstück 4449 steht unter Denkmalschutz und darf nicht abgebrochen werden, es ist jedoch eine Bebauung in der Umgebung des Baudenkmales auf dem Flurstück 4449 möglich, sofern diese das Denkmal nicht übertönt.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet zu Gunsten einer Wohnnutzung jeweils im 2.OG der vier Punkthäuser.

#### **Begründung**

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist ein funktionsfähiger Gewerbebestandort. In einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Langenhorn 51 wurde 2001 die Ausweisung als Gewerbegebiet bestätigt und dem Gewerbeflächenkonzept des Bezirksamtes Hamburg-Nord, das diese Gewerbeflächen ebenfalls beinhaltet, wurde im September 2018 durch die Bezirksversammlung einstimmig zugestimmt. Der Erhalt des Gewerbegebietes und dessen Entwicklung ist also gewollt und möglich. Wohnungen sind in

diesem Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig, daher werden mit der beantragten Befreiung 1.2 für die Errichtung von Wohnungen die Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiung ist damit nicht möglich und wird versagt.

Die städtebauliche Kubatur ist nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens.

### **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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH