



# 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)

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

GZ.: N/WBZ/04223/2016  
Hamburg, den 29. März 2017

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
06.12.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
424-002  
05132 in der Gemarkung: Barmbek

### Nutzungsänderung vom Bürogebäude zu einer Beherbergungsstätte

### 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).



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Dulsberg 1

mit den Festsetzungen:

Flurstück 5132: Hochgarage, TRH 12,0

Flurstück 6141: Abspannwerk HEW

in Verbindung mit:

Flurstück 6090: öffentliche Straßen, Wege Plätze  
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

107 / 4 Bestandsplan

107 / 6 Flurkartenauszug mit Eigentumsnachweis

107 / 7 Befreiungsantrag für die Art der Nutzung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Beherbergungsstätte im 2.OG mit 10 Zimmern in einem bestehenden Bürogebäude in der Elsässer Straße 4 genehmigungsfähig?**

Ja.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 2.1. für die Art der baulichen Nutzung der Errichtung einer Beherbergungsstätte in der Ausweisung Hochgarage gemäß Bebauungsplan Dulsberg 1.

### Begründung

Die beantragte Befreiung wird aufgrund von § 31 (2) BauGB erteilt.

Die planungsrechtliche Ausweisung „Hochgarage“ ist obsolet, der sogenannte Dulsberghof wird bereits seit vielen Jahren als Gewerbehof genutzt, eine Nutzung als Hochgarage ist nicht mehr zu erwarten.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 (1) BauGB. Danach fügt sich die beantragte Nutzungsänderung von Bürofläche zur Beherbergungsstätte nach § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht der gewerbebezogenen Nutzung des Dulsberghof sowie des westlich angrenzenden Gewerbegebiets.

## Hinweis

Bei Einreichung des Bauantrages muss ein ausführliches Betreiberkonzept mit eingereicht werden. Insbesondere die genaue Beschreibung zur Unterbringung sowie Dauer des Aufenthalts der Gäste in der Beherbergungsstätte.

Das Betreiberkonzept ersetzt nicht die Betriebsbeschreibung (§ 13 BauVorlVO) eines gewerblichen Vorhabens.

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude