



# 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 - 427 905 487

###

E-Mail [wbz21@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz21@wandsbek.hamburg.de)

###

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###

Telefon 040 - 4 28 81 - ###

E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/12721/2021

Hamburg, den 14. März 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
30.08.2021

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
507-003  
654, 655 in der Gemarkung: Wandsbek

### **Wohn- und Geschäftsensemble Kattunbleiche 31-33 Befreiung von der Ausweisung als Gewerbegebiet**

### **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 sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 5  
  
mit den Festsetzungen: GE g, III zwingend + STG, vordere Baulinie, hintere Baugrenze, Bautiefe max. 12,0 m  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Nutzung des Grundstückes als Mischgebiet im ausgewiesenem Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO 1962).

### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die Belegenheit im GE-Gebiet verortet. Im GE-Gebiet sind gem. § 8 BauNVO 1962 nur Wohnungen für Betriebsinhaber oder betriebsgebundenes Bereitschaftspersonal zulässig. Das beantragte Vorhaben entspricht nicht dieser Kategorie und stellt einen planrechtswidrigen Zustand dar.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da das Vorhaben der städtebaulichen Idee des Plangebers deutlich entgegensteht. Dies wird u.a. durch die Tatsache bekräftigt, dass die zu beurteilende Belegenheit bei der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Wa 80 bewusst nicht einbezogen wurde und dahingehend weiterhin als GE und nicht als MI (siehe beispielsweise Kattunbleiche Nr. 23, 29/29a) ausgewiesen wurde. Der Gebietscharakter des schutzbedürftigen Gewerbegebiets wird durch die vorgesehene Nutzung gefährdet. Das Vorhaben ist dahingehend auch in Hinsicht auf nachbarliche Belange innerhalb des Gewerbegebiets einschränkend und städtebaulich nicht vertretbar.

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht erteilt

- 2.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Nutzung des Grundstückes als Mischgebiet im ausgewiesenen Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO 1962).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die Belegenheit im GE-Gebiet verortet. Im GE-Gebiet sind gem. § 8 BauNVO 1962 nur Wohnungen für Betriebsinhaber oder betriebsgebundenes Bereitschaftspersonal zulässig. Das beantragte Vorhaben entspricht nicht dieser Kategorie und stellt einen planrechtswidrigen Zustand dar. Zudem stellt die Belegenheit keinen Einzelfall dar. Eine Befreiung würde eine deutliche Vorbildwirkung erzeugen. Dahingehend ist § 31 Abs. 3 BauGB nicht anwendbar.

### **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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH