

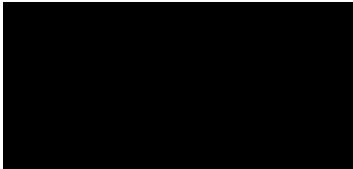


# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ21  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg



**GZ.: W-WBZ2-2061-2026**

Hamburg, 10. September 2026

Verfahren                      Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO  
Bezug  
Eingang                      16.06.2026  
Grundstück

Baublöcke                      501-014  
Flurstück                      883, 316 in der Gemarkung: Eilbek

### **Nutzungsänderung einer Gewerbeimmobilie in eine öffentlich-rechtliche Unterbringung für 300 wohnungslose und geflüchtete Personen**

#### **VORBESCHEID**

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.  
Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).  
Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)  
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur  
nach Vereinbarung

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind:

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Durchführungsplan      | D289                                                                                   |
| mit den Festsetzungen: | G4g, max. Bautiefe 12m<br>Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |
| Verordnung             | Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek                        |

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist für dieses Grundstück eine unbefristete Genehmigung für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung, ohne Einschränkung der Zielgruppe, mit ca. 300 Personen zu erlangen?**

**Ja.** Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte unbefristete Nutzung des Grundstücks zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von ca. 300 Personen ohne Einschränkung der Zielgruppe liegen unter Erteilung der unter Ziffer 2.1 genannten planungsrechtlichen Befreiung vor.

### Hinweis:

Im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens sind die emissionsschutzrechtlichen Belange, insbesondere die durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen und Sozialräume verursachten Emissionen, zu prüfen.

Es ist daher voraussichtlich ein emissionsschutzrechtliches Gutachten vorzulegen, in dem die vorgenannten Aspekte umfassend betrachtet werden. Darüber hinaus ist ein Nutzungskonzept vorzulegen, aus dem sich die vorgesehene Nutzung der einzelnen Räume bzw. Bereiche der Einrichtung unter Berücksichtigung der emissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergibt. Dabei ist insbesondere der Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere während der Nachtstunden, zu berücksichtigen.

### Begründung:

Die Nachbarn haben im Rahmen des Verfahrens das nachbarliche Rücksichtnahmegebot angesprochen. Dieses ist im späteren Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Emissionen, die durch die geplante soziale Einrichtung und deren Nutzung entstehen können.

Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens sind diese Belange aufgrund der noch nicht hinreichend konkretisierten Nutzung jedoch noch nicht abschließend prüffähig. Im Vordergrund steht daher zunächst die planungsrechtliche Beurteilung der beabsichtigten Änderung der Nutzungsart.

## **Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

2. planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB
  - 2.1 von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zur Zulassung einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung im Geschäftsgebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO)

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung wird nach Ausüben des Ermessens erteilt. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation des Grundstücks städtebaulich vertretbar.

Für das Grundstück gilt der Durchführungsplan 289 mit der Festsetzung G4g (Geschäftsgebiet). Die beabsichtigte Nutzung als öffentlich-rechtliche Unterbringung weicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ab. Das Vorhaben steht den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht entgegen.

Das Vorhabengrundstück grenzt nicht an weitere festgesetzte Geschäftsgebiete an, an die durch die Nutzungsänderung eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung heranrücken würde. Vergleichbare städtebauliche Konstellationen bestehen im näheren Umfeld nicht. Eine städtebaulich relevante Vorbildwirkung der Befreiungsentscheidung ist daher nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden durch die Nutzungsänderung nicht berührt.

Bei der Ermessensentscheidung wurde zudem das erhebliche öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung dringend benötigter Kapazitäten für die öffentlich-rechtliche Unterbringung berücksichtigt.

### **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 Absatz 6 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:                     | Änderung                  |
| Gebäudeklasse:                           | Gebäudeklasse 5           |
| Bauliche Anlage:                         | Sonstige Nichtwohngebäude |
| Anlage / Einrichtung:                    | -                         |
| Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: | Nichtwohngebäude          |
| Zahl der Vollgeschosse:                  | 0 Vollgeschoss(e)         |