



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

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/11985/2020
Hamburg, den 27. Oktober 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.09.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

512-059
2993 in der Gemarkung: Jenfeld

Nutzungsänderung einer Scheune zur Erstellung einer Büroeinheit

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 Jenfeld 16

mit den Festsetzungen: GE II ; GRZ 0,8 ; GFZ 1,2 ; Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Wandsbeker Geest
- der Bebauungsplan Jenfeld 16 - Änderung

mit den Festsetzungen: Einzelhandelsausschluss
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigelegten Vorlagen Nummer

34 / 2 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Nutzung des Gebäudes als Büroeinheit planungsrechtlich zulässig?

Für die Belegenheit gilt gemäß Bebauungsplan Jenfeld 16 die Ausweisung Gewerbegebiet zweigeschossig. Entsprechend der Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Jenfeld 16 von 2010 gilt für das Gewerbegebiet der Einzelhandelsausschluss. Aufgrund der Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Jenfeld 16 von 2010 ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Der Einzelhandelsausschluss von 2010 schließt für das Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben aus. Bürogebäude sind davon nicht betroffen. Dahingehend bestehen hinsichtlich einer Nutzung als Bürogebäude keine planungsrechtlichen Bedenken. Der Nutzung wird zugestimmt.

2. Kann eine Genehmigung nach § 3 der LSG Wandsbek Geest für die beantragte Nutzung Büro erteilt werden?

Aus Sicht der zuständigen Dienststelle - Naturschutz bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Dem Zweck der geltenden Schutzgebietsverordnung wird durch das Vorhaben nicht widersprochen.

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH