



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung



GZ.: N-WBZ-1903-2026

Hamburg, 10. September 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO
Eingang	20.06.2026
Belegenheit	[REDACTED]
Baublücke	431-009
Flurstück	10351 in der Gemarkung: Langenhorn

Neueinteilung Nutzungseinheiten [REDACTED] im Gebäude D / 3.OG (Staffelgeschoss)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 3 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 HBauO einmalig um drei Jahre verlängert werden.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus X22, 392
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bebauungsplan Fuhlsbüttel 19 / Langenhorn 41 vom 27.09.1995
mit den Festsetzungen: MK IV g GRZ 0,6 GFZ 2,0 (a); GE III GRZ 0,6 GFZ 1,2 (a)
 BauNVO 1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0007 Flurkarte_Lageplan_260619_V101.pdf [flurkarte-1_Flurkarte_Lageplan_260619_V101.pdf]
- 0008 Lageplan_260619_V101.pdf [lageplan-1_Lageplan_260619_V101.pdf]
- 0009 Grundriss_3OG_Abrbruch-Neubau [grundrisse-1_Grundriss_3OG_260619_V101.pdf]
- 0010 Grundriss_3OG_Übersicht Nutzungseinheiten [grundrisse-2_Grundriss_3OG_260619_V201.pdf]
- 0011 Grundriss_3OG_Belegungsplanung [grundrisse-3_Grundriss_3OG_260619_V301.pdf]
- 0012 BS Grundriss_3OG_260619_V401.pdf [grundrisse-4_Grundriss_3OG_260619_V401.pdf]
- 0019 BS_Nachweis_20260722_V102 [Brandschutznachweis_20260722_V102.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 1.1 Für den Verzicht auf einen notwendigen Flur innerhalb der Nutzungseinheit NE 3.2 (§ 36 Abs.1 Nr.4 HBauO)

Begründung

Grundsätzliche Bedenken aufgrund der §§ 3 und 14 HBauO bestehen nicht. Die beantragte Grundfläche wird mit etwa 5% (422,7 m²) nur geringfügig überschritten. Der 1. Rettungsweg führt über den vorhandenen notwendigen Treppenraum. Der zweite Rettungsweg entspricht derzeit dem genehmigten Bestand und wird über die vorhandenen Terrassen und die Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt.

Ergänzend sichert der Antragstellende über eine weitere Möglichkeit den 2.

Rettungsweg über eine andere Nutzungseinheit NE 3.1. Diese wird als

Kompensation für die Erteilung der Abweichung Nr. 1.1 herangezogen.

Beide Nutzungseinheiten werden durch einen Nutzer betrieben. Es handelt sich formal um Teilnutzungseinheiten.

1.2 Für das Führen des zweiten Rettungsweges aus der Nutzungseinheit NE 3.2 über die benachbarte Nutzungseinheit NE 3.1 (§ 33 HBauO)

Begründung

Grundsätzliche Bedenken aufgrund der §§ 3 und 14 HBauO bestehen nicht. Es handelt sich um eine Standardabweichung gemäß BDP 2023-2 (Seite 44).
Des Weiteren sind die Trennwände zwischen den Teilnutzungseinheiten NE 3.2 und NE 3.1 als qualifizierte Trennwände gemäß § 29 HBauO feuerbeständig.
Die Verbindungstür in der Trennwand ist zudem feuerhemmend, rauch- und selbstschließend.

Bedingung

Die Anforderungen des BPD 2023-2 sind einzuhalten:

- die Verkehrswege, die in den Teilnutzungseinheiten als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.
- Die Teilnutzungseinheiten gehören alle zu einer Nutzung, die einem Betreiber unterstehen, der die Schlüsselgewalt über alle Teilnutzungseinheiten innehat. Eine Untervermietung an andere Nutzer (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen.
- Die Verbindungstüren zwischen den Teilnutzungseinheiten sind nicht abschließbar auszuführen und immer freizuhalten.
- Die Verkehrswege, die in den Teilnutzungseinheiten als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.

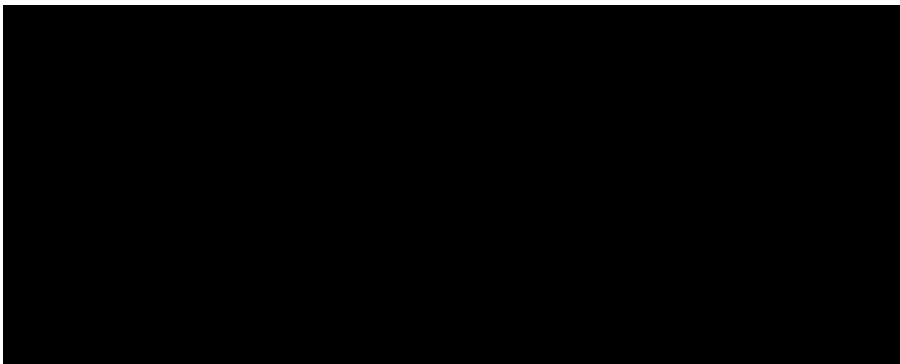
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift



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:	Büro- und Verwaltungsgebäude des produzierenden Gewerbes
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)