



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

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427905487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon
E-Mail

GZ.: W-WBZ2-2732-2025

Hamburg, 13. Februar 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	25.07.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	503-001
Flurstück	2132 in der Gemarkung: Eilbek

Dachausbau und Neuerrichtung von drei Wohnungen (3WE)

GENEHMIGUNG

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur
nach Vereinbarung

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 ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die betreffende Belegenheit liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Eilbek (HmbGVBl. Nr. 4 28.01.2020). Die Soziale Erhaltungsverordnung verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im betreffenden Gebiet zu erhalten. Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung wird ein Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben, die Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen innehaben begründet. Zur Änderung einer baulichen Anlage gehören sowohl die äußere, als auch die innere Umgestaltung wie Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung.

Bauliche Maßnahmen, wie Sanierungen, Modernisierungen, Um- und Anbauten, Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum, Abbruch von Wohnhäusern und auch die Zusammenlegung oder die Teilung von Wohnungen stehen unter Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 BauGB. Im Genehmigungsverfahren wird für den konkreten Einzelfall geprüft, ob eine beantragte Maßnahme und das Durchführen mehrerer Maßnahmen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben.

Dachausbau und Neuerrichtung von drei Wohnungen

Das Vorhaben sieht den Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Vier- und einer Dreizimmerwohnung vor. Die Abstellfläche von den Vier-Zimmer-Wohnungen soll im Spitzboden nachgewiesen werden, die Abstellfläche der Drei-Zimmerwohnung befindet sich in der Wohneinheit.

Neubau von Wohneinheiten ist nicht Regelungsinhalt der Sozialen Erhaltungsverordnung, sodass diesem grundsätzlich zugestimmt werden kann. Sofern sich Bestandsnutzungen im Dachgeschoss befinden, müssen diese an anderer Stelle im Gebäude nachgewiesen werden.

Da die Abstellflächen der Bestandswohnungen vom 1. bis 3. Obergeschoss derzeit im Dachgeschoss untergebracht sind (BV 0047), plant der Antragsteller diese teilweise im Keller und Flurbereichen wiederherzustellen.

Gemäß BV 0004 wird jeder WE eine Abstellfläche zugeordnet. Diese besteht bei den Bestandswohneinheiten regelhaft aus rund einem halben Quadratmeter in der Wohneinheit und einem weiteren Anteil außerhalb der Wohneinheit. Letzterer variiert zwischen etwa 2,5 bis 6 Quadratmetern, sodass jeder Wohneinheit mindestens 2,75 m² und höchstens 5,79m² zur Verfügung stehen.

Jeder Wohneinheit wird nach Umsetzung der Maßnahme wieder eine Abstellfläche zugeordnet. Da bei Begehung einige der vorhandenen Abstellflächen gänzlich ungenutzt waren, wäre ggf. eine flexible Zuteilung der neuen Abstellflächen je nach Platzbedarf der Bestandsmietenden möglich. So könnten Wohneinheiten, mit wenig Abstellbedarf die kleineren Abstellflächen zugeteilt werden und Wohneinheiten mit höherem Abstellbedarf die größeren erhalten.

Aus Sicht der Stadt- und Landschaftsplanung ist das Vorhaben mit den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar, da sehr wahrscheinlich keine Verdrängung der vor Ort ansässigen Bevölkerung durch die Maßnahme zu erwarten ist.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan mit den Festsetzungen:	Durchführungsplan 99 M 4 g , L 1 g, hintere Baulinie, max. Bautiefe 12 m Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0002** Straßenansicht [Straßenansicht_20250725_V000.pdf]
- **0003** Planungsbeschreibung [Planungsbeschreibung_20250725.pdf]
- **0024** Grundriss_Erdgeschoss [EG_Grundriss_20250725_V000.pdf]
- **0030** Auszug_aus_dem_Liegenschaftskataster [Flurkarte_20250725.pdf]
- **0067** Grundriss_Kellergeschoss_BS [BS_KG_Grundriss_20251105_V001.pdf]
- **0068** Lageplan_BS [BS_Lageplan_20250725_V001.pdf]
- **0071** Grundriss_Untergeschoss [WBC130-GP-200-A-Untergeschoss_V001.pdf]
- **0072** Grundriss_Dachgeschoss [WBC130-GP-205-A-Dachgeschoss_V001.pdf]
- **0075** Systemschnitt_1 [WBC130-GP-300-A-Systemschnitt_1_V001.pdf]
- **0076** Schnitt_A_A [WBC130-GP-302-A-Schnitt_A-A_V001.pdf]
- **0077** Schnitt_B_B [WBC130-GP-303-A-Schnitt_B-B_V001.pdf]
- **0078** Nachbarliche_Zustimmung [Nachbarliche_Zustimmung_126-62cm_20251009.pdf]
- **0079** Nachbarliche_Zustimmung [Nachbarliche_Zustimmung_132-43cm_20251009.pdf]
- **0088** Berechnung_Abstellräume_20251110_V001
[Berechnung_Abstellräume_20251110_V001.pdf]
- **0089** Lageplan_Uebersicht [WBC130-GP-101-C-Lageplan_mit_Abstandsflächen-V003.pdf]
- **0106** 1.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf [1.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0107** 2.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf [2.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0108** 3.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf [3.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0109** Brandschutzkonzept_20260109_V002.pdf
[Brandschutzkonzept_20260109_V002.pdf.pdf]
- **0110** BS_1.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf
[BS_1.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0111** BS_2.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf
[BS_2.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0112** BS_3.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf
[BS_3.OG_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0113** BS_AN_20260109_V001.pdf [BS_AN_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0114** BS_DG_Grundriss_20260109_V002.pdf
[BS_DG_Grundriss_20260109_V002.pdf.pdf]
- **0115** BS_EG_Grundriss_20251204_V001.pdf
[BS_EG_Grundriss_20251204_V001.pdf.pdf]
- **0116** BS_SCH_20260109_V002.pdf [BS_SCH_20260109_V002.pdf.pdf]
- **0117** BS_SCH_A_20260109_V002.pdf [BS_SCH_A_20260109_V002.pdf.pdf]
- **0118** BS_SP_Grundriss_20260109_V001.pdf [BS_SP_Grundriss_20260109_V001.pdf.pdf]
- **0120** Hofansicht_20260109_V001.pdf [Hofansicht_20260109_V001.pdf.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche der nicht privilegierten Dachgauben zur Straßenseite zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 2133 der Gemarkung Eilbek (Wandsbeker Chaussee 132) um 0,43 m von 2,50 m auf 2,07 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach Ausüben des Ermessens zugelassen, die Nachbarzustimmung liegt vor und der Abstand ist größer als 1,50 zur Nachbargrenze.

- 2.2 für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche der nicht privilegierten Dachgauben zur Straßenseite zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 2131 der Gemarkung Eilbek (Wandsbeker Chaussee 128) um 0,62 m von 2,50 m auf 1,88 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach Ausüben des Ermessens zugelassen, die Nachbarzustimmung liegt vor und der Abstand ist größer als 1,50 zur Nachbargrenze.

- 2.3 für das Zulassen von drei Wohnungen im Dachgeschoss ohne leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel in ausreichender Zahl und Größe (§ 45 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach Ausüben des Ermessens zugelassen, dies ist dem Bestand geschuldet. Eine nachträgliche Herstellung entsprechender Flächen wäre mit einem unverhältnismäßigem Aufwand verbunden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

3.1 Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

3.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

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

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

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:	Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	0 Vollgeschoss(e)