



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01082/2016
Hamburg, den 20. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
29.03.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

432-178
197 in der Gemarkung: Langenhorn

Nutzungsänderung von Räumlichkeiten im 1.OG zur Gastronomienutzung

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 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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 § 9 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum (HmbWoSchG) in der geltenden Fassung für die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Begründung

Das gesamte Erdgeschoss einschließlich des Badezimmers im Dachgeschoss ist baurechtlich als Gewerbefläche genehmigt worden, die restlichen Räume im Dachgeschoss sind Wohnraum. Bei dem Gebäude sind das Erdgeschoss und das Dachgeschoss baulich nicht voneinander getrennt. Der Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss erfolgt vom Erdgeschoss aus über eine für jedermann zugängliche Treppe. Eine separate Tür zur räumlichen Abtrennung der Geschosse ist ferner nicht vorhanden. Das Badezimmer im Dachgeschoss dient gegenwärtig den Bediensteten als Toilette und wird während der Öffnungszeiten der Lokalität durch sie genutzt. Das Badezimmer befindet sich –rechts ab vom Flur- inmitten der Wohnung. Eine Separierung der Flächen (Gewerbe- u. Wohnfläche) wird daher gar nicht bzw. mit ausschließlich erheblichen baulichen Aufwand umzusetzen sein. Mit Ausblick auf den baulichen Status quo sind emissionsschutzrechtliche Vorbehalte gegen eine Wohnnutzung bei zeitgleicher Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung ferner –selbst nach Umsetzung baulicher Maßnahmen- von Bedeutung.

Die Schaffung von Ersatzwohnraum scheidet nach eigenen Aussagen der Nutzungsberechtigten jedoch aus.

Vor diesem Hintergrund kann ein berechtigtes Interesse der Verfügungs- u. Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung i.S.d. § 10 HmbWoSchG durch die Erweiterung der gewerblichen Fläche zum Ausbau des Restaurants gesehen werden.

Nebenbestimmung

Nach § 11 Abs. 1 HmbWoSchG kann die Genehmigung dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Zahlung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

Gemäß § 11 Abs. 2 HmbWoSchG soll die Höhe der Ausgleichszahlung den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen.

Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. Das gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung

nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient. Vorliegend geht das gesamte Dachgeschoss, abzüglich des Bades, dem Wohnungsmarkt verloren.

Ausgehend von einer hier errechneten zweckfremden Fläche im Umfang von 96,5 qm, ist eine monatliche Ausgleichszahlung i.H.v. 434, 12€/Monat zu zahlen [(4,50€/m²), vgl. OVG Hamburg, Urteil v. 25.05.2007 – 1 BF 383/05)], beziehungsweise eine einmalige Ausgleichszahlung i.H.v. 48.240,00€ (500€/m²). Der Realisierung des Vorhabens stehen wohnraumschutzrechtliche Bedenken nicht entgegen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Langenhorn mit den Festsetzungen: W 2 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Langenhorn 71 (Entwurf) - Entwurf Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
 - 149 / 15 Grundriss / Untergeschoss
 - 149 / 16 Grundriss / Erdgeschoss
 - 149 / 17 Grundriss / Obergeschoss
 - 149 / 18 Schnitt A-A
 - 149 / 20 Grundriss / Untergeschoss Brandschutz
 - 149 / 21 Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz
 - 149 / 22 Grundriss / Obergeschoss Brandschutz

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

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

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

###

Transparenz in HH

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; Sonstige bauliche Anlage

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude