



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/09308/2022
Hamburg, den 13. Oktober 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
28.06.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

504-013
1632 in der Gemarkung: Eilbek

Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen

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.



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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.

Die Umnutzung von gewerblichen genutzten Einheiten zu Wohnraum steht den Zielen der SozErhVO nicht entgegen. Das Vorhaben ist genehmigungsfähig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Eilbek mit den Festsetzungen: W 4 g Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

91 / 1	Flurkartenauszug
91 / 5	Baubeschreibung
91 / 9	Wohnflächenberechnung
91 / 10	Grundriss EG
91 / 11	Schnitt
91 / 12	Ansicht N
91 / 13	Ansicht NW
91 / 14	Ansicht NO

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

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH