



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###  
###  
###  
###

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1  
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 428 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02078/2020  
Hamburg, den 30. Juni 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 20.10.2020

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 112-017  
Flurstück 0259

### Neubau eines 4-geschossigen Wohngebäudes mit einer Gewerbeeinheit im EG

#### 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).



Öffnungszeiten:  
Mo 09:00 - 15:00 Uhr  
Di 08:00 - 15:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan St. Pauli mit den Festsetzungen: W 3 g in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in St. Pauli-Süd

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es möglich, auf dem Grundstück Erichstr. 36 vier Geschosse + Staffelgeschoss anstatt wie im B-Plan vorgesehene 3 Geschosse zu bauen? Der Neubau nimmt die Traufhöhe des Nachbargebäudes Erichstr. 34 auf und bildet durch das abgerundete Dach eine optische Überleitung zu den folgenden Randbebauungen.**

Nein.

Entgegen der Fragestellung zeigt die vorgelegte Planung einen Baukörper mit 5 Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss im Dachraum. Weiter nimmt die Planung die Traufhöhe des Nachbargebäudes Erichstraße 30 nicht auf, auch nicht die Firsthöhe. Ein Gebäude Erichstraße 34 existiert nicht. Ggfs. ist die Traufhöhe des Gebäudes Erichstraße 46 gemeint, allerdings ist die geplante Traufe um 90° gedreht zu den Bestandsgebäuden angeordnet.

Die für diese Planung erforderliche Befreiung ist nicht vertretbar (s. Befreiung unter 5.1.) Zudem ist die Planung auf Basis der städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd nicht genehmigungsfähig:

Das Vorhaben wird in Hinblick auf die der Schutzziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd als städtebaulich nicht vertretbar beurteilt und abgelehnt.

Die Erhaltungsverordnung dient dem Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Hierbei wesentliche Merkmale sind insbesondere die insgesamt kleinteilige Parzellierung mit deutlich ablesbaren einzelnen Baukörpern mit kompakter Volumetrik, die im Wesentlichen geschlossene Bauweise, die traufständige Ausrichtung der Baukörper mit klar ablesbarem Sattel- oder Mansarddach – ggf. durch Mittelrisalite und/oder symmetrisch angeordnete Giebel und/oder Gauben gegliedert – und eine bewegte, jedoch abgestimmte Trauflinie. Auf gestalterischer Ebene wird die geschlossene Gebietscharakteristik durch die einheitliche Verwendung von Raster-Loch-Fassaden und von rötlichem Klinker und/oder hochwertigem Putz in Pastell- bzw. gebrochenen Weißtonen als Hauptfassadenmaterial unterstrichen.

Der vorliegende Entwurf widerspricht den o. g. Merkmalen, insbesondere seine giebelständige Ausrichtung und die Ausführung des Giebels in Form eines entlang der Firstlinie durchschnittenen Mansarddachs, die die Gebietscharakteristik deutlich durchbricht.

Der durch die gewählte Dachform vollzogene Anschluss an das Nachbargebäude Erichstraße 30 wird auch über die Betrachtung im spezielleren Rahmen der Erhaltungsverordnung hinaus unter städtebaulichen Gesichtspunkten äußerst kritisch beurteilt.

Von der o.g. Einschätzung unberührt bleibt die Frage, ob eine Gebäudeplanung mit identischer Geschossigkeit, die den Schutzziele der Erhaltungsverordnung jedoch nicht

zuwiderläuft, befreiungsfähig ist. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann jedoch nur im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtdisposition des Vorhabens beurteilt werden.

Zusätzlich wird die Planung vom Denkmalschutzamt abgelehnt: Dass das geplante Gebäude zu hoch ist, ist ausweislich der Akten des Denkmalschutzamtes auch bereits durch den von den Antragstellern zitierten Denkmalpfleger Moreno vor über 13 Jahren festgestellt worden.

**2. Der 1,50 m breite Gang zwischen dem Altbau Erichstr. 40 und dem Neubau ist vor 15 Jahren mit der Feuerwehr als ausreichende Erschließung der Hinterhofhäuser 38a und 40 abgestimmt worden. Kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass dieser 1,50 m breite Gang als Erschließungs- und Rettungsweg für die Hofbebauung anerkannt wird?**

Ja, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Zu- und Durchgang muss mindestens 1,25 m breit sein. Bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m. Die lichte Höhe des Zu- und Durchgangs muss mindestens 2,20 m betragen.
- Für den Einsatz von tragbaren Leitern muss grundsätzlich die direkte Verbindung zu einem notwendigen Fenster oder Dachterrasse, Balkon o.ä. je Nutzungseinheit vorhanden sein.
- Wenn zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für die Obergeschosse der Hinterhofhäuser mit einer Brüstungshöhe der anleiterbaren Stelle von weniger als 8 m über Geländeoberfläche eine Anleiterung mit tragbaren Leitern der Feuerwehr geplant ist, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein gradliniger Zugang zu schaffen.
- Stellen, an denen die Feuerwehr mit Rettungsgeräten tätig werden soll, können nur dann als Rettungswege anerkannt werden, wenn der Rettungseinsatz nach Eintreffen der Feuerwehr ohne nennenswerten zusätzlichen Aufwand und ohne wesentliche Hindernisse innerhalb von kurzer Zeit möglich ist. Eine Behinderung durch Bewuchs, Zuanlagen, Mauern, Mauervorsprünge, Vordächer oder Pkw-Stellplätze ist auszuschließen.

**3. Bestehen Vorbehalte gegenüber der geplanten Neubebauung auf Grundlage des Denkmalschutzes und der sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd?**

Denkmalschutz:

Bei dem Objekt Erichstraße 38a (konstituierender Teil des Ensemble Erichstraße 36, 38a, 38b, 38c, 40, Gebäude (Doppelhaushälfte, Flachbau, dreigeschossiger Putzbau, Putzsahlbau, Fachwerkrüine) mit Freiflächen) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung wird gemäß § 8 / § 9 nicht in Aussicht gestellt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Die Ruine ist Teil des Denkmalensembles. Ihr Ersatz durch ein Gebäude, das sich dem Ensemble einfügt, ist aus Gründen der Abwägung denkmalpflegerischer Belange mit den berechtigten Interessen des Eigentümers und anderen öffentlichen Interessen, besonders des Wohnungsbaues, möglich.

Die vorgelegte Planung zerstört jedoch das überlieferte Ensemble durch eine zu große Baumasse, eine unmotivierte Dachform, eine nicht aus der Entwicklung des Ensembles abgeleitete Stellung des Neubaukörpers. Sie ist deshalb abzulehnen.

Dass das geplante Gebäude zu hoch ist, ist ausweislich der Akten des Denkmalschutzamtes auch bereits durch den von den Antragstellern zitierten Denkmalpfleger Moreno vor über 13 Jahren festgestellt worden.

Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd:

Mit dem Vorhaben sind der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines 4-geschossigen Wohngebäudes auf derselben Fläche geplant. Ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1, Satz 1 BauGB besteht bei dem beabsichtigten Rückbau der bestehenden baulichen Anlage Erichstraße 36. Die anschließende Neubebauung unterliegt wiederum nicht dem Genehmigungsvorbehalt nach der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd.

Das rückzubauende 1-geschossige Gebäude Erichstraße 36 ist nach Sichtung der Bauakte nicht für Wohnzwecke bestimmt. Daher werden mit dem Abbruch die Erhaltungsziele (Soziale Erhaltungsverordnung) nicht gefährdet und die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB ist daher in Aussicht zu stellen.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im rückwärtigen Bereich das direkt anschließende Gebäude Erichstraße 38c zu Wohnzwecken genutzt wird. Insofern mit dem Neubau Änderungen der baulichen Anlage Erichstraße 38c verbunden sind, bedarf diese nach § 172 Abs. 1, Satz 1 BauGB der Genehmigung und ist in einem etwaigen gesonderten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **4. Bauherr könnte sich einen Neubau aus klimaneutralen Baumaterialien vorstellen, einschl. einer Holzfassade ab 1.OG. Ist das aus Sicht der Stadtplanung möglich?**

Städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd:

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung begrüßt klimaschonende Bauvorhaben grundsätzlich uneingeschränkt.

Die Verwendung einer zum öffentlichen Raum sichtbaren Holzfassade wird vor dem Hintergrund der Schutzziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd kritisch beurteilt. Die von der Verordnung geschützte geschlossene Gebietscharakteristik wird auf gestalterischer Ebene durch die einheitliche Verwendung von Raster-Loch-Fassaden und von rötlichem Klinker und/oder hochwertigem Putz in Pastell- bzw. gebrochenen Weißtönen als Hauptfassadenmaterial unterstrichen. Eine Holzfassade durchbräche diese Charakteristik.

Gegen eine konstruktive Holzbauweise werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine Bedenken vorgetragen, es sind hierzu jedoch die Belange des Brandschutzes zu beachten.

### **Weitere beantragte Abweichungen**

5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB):

5.1. für die Überschreitung der vorgegebenen 3-Geschossigkeit um zwei Vollgeschosse mit Nichtvollgeschoss auf 5 Vollgeschosse mit Nichtvollgeschoss (§ 11 BPVO)

**Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht zu erteilen. Die Planung orientiert sich nicht am Bestand und nimmt die Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) der Umgebung nicht auf. Sie fügt sich damit nicht in die nähere Umgebung ein.

5.2. von der geschlossenen Bauweise (§ 13 BPVO)

**Begründung**

Die Befreiung ist grundsätzlich im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Bestand städtebaulich vertretbar und wäre bei einer insgesamt genehmigungsfähigen Planung auch genehmigungsfähig.

5.3. für das Überschreiten der bebaubaren Grundstücksfläche von 5/10 um 2,8/10 auf 7,8/10. Die zulässige bebaubare Fläche (5/10) entspricht 332 m<sup>2</sup>. Die Geplante Überschreitung von 95 m<sup>2</sup> entspricht 2,8/10 (§ 11 BPVO).

**Begründung**

Die Befreiung kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden. Anhand des Lageplanes kann nicht erkannt werden, ob zu den Hauptanlagen in Form von Gebäuden noch Hauptanlagen wie Terrassen vorhanden sind, ob Nebenanlagen vorhanden sind und welche Bereiche des Grundstückes unversiegelt sind. Da das Vorhaben insgesamt nicht genehmigungsfähig ist, wird auf eine Nachforderung verzichtet 6. Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Abs. 1 HBauO):

6.1. für das Überschreiten der Straßenmitte mit der Abstandsfläche um 0,95 m bis 2,75 m auf einer Länge 8,81 m (§ 6 Abs. 2 HBauO).

**Begründung**

Eine Beurteilung der Abweichung kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden, da die Darstellung der Abstandsflächen der Bestandsbebauung fehlt, unter anderem der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Da das Vorhaben insgesamt nicht genehmigungsfähig ist, wird auf eine Nachforderung verzichtet.

**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

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH