



# 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 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01856/2020  
Hamburg, den 4. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 17.09.2020

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublöcke 110-012, 110-013  
Flurstück 1269 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

**Neubau mit 11 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte mit einer Krippengruppe und zwei Elementargruppen  
Abbruch des zweigeschossigen Bestandsgebäudes der Kindertagesstätte**

### 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: W4g  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli

- der Teilbebauungsplan 378

mit den Festsetzungen: Fläche für Sonderzwecke "Kindertagesheim"  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

Der Beurteilung lagen folgende Vorlagen zugrunde:

6	Grundriss / UG 1:200	18.5.20
9	Grundriss / 2.Obergeschoss-4.OG 1:200	28.7.20
10	Grundriss / 5.Obergeschoss 1:200	18.5.20
14	Baubeschreibung	31.8.20
17	EG Wohnen / Kita / M 1:200 / Index A	02.12.20
18	1. OG Wohnen / Kita / M 1:200 / Index A	02.12.20
19	Dachaufsicht / M 1:200	/v.19.11.20
20	Strassenansicht Am Brunnenhof 2 - Paul-Roosen-Straße 10	M 1:200 / v. 19.11.20
22	Erklärung zu den Nachforderungen vom	26.10.20

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Art der Nutzung:

**Kann eine Befreiung in Bezug auf die Art der Nutzung für den Anteil des Wohnungsbaus in Aussicht gestellt werden?**

Grundsätzlich wäre eine Befreiung für Wohnen an dieser Stelle vorstellbar. Die festgesetzte Nutzung Kindertagesheim ist jedoch plangemäß zu erfüllen und die Gebäudeplanung müsste sich städtebaulich vertretbar in die Umgebung einfügen. Die vorgelegte Kita-Planung und Erläuterung ist grundsätzlich nachvollziehbar in Größe und Anordnung, auch im Zusammenhang mit den Freiflächen für die Elementarkinder (Bauvorlagen 17, 18, 22). Die Gebäudeplanung insgesamt ist jedoch städtebaulich nicht vertretbar. Ein Gebäude an dieser Stelle müsste mit seiner Trauf- und Firsthöhe zwischen dem Gebäude Am Brunnenhof 2/4 und dem Gebäude Paul-Roosen-Straße 16 so vermitteln, dass bei potenziellen Neubebauungen der benachbarten Belegenheiten in der Paul-Roosen-Straße bei Ausschöpfung des Planungsrechts eine insgesamt abgestimmte Höhenentwicklung im gründerzeitlichen Bebauungsmaßstab entsteht. Eine Entscheidung über die Befreiung zur Art der Nutzung erübrigt sich derzeit.

### 2. Geschossigkeit

**Wird für die Überschreitung von vier Vollgeschossen auf sechs Vollgeschosse eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Für das Grundstück ist keine Geschossigkeit festgesetzt. Bei Flächen für besondere Zwecke geht der Plangeber davon aus, dass der Bauherr in der Regel die Kommune selbst ist und sich die Planung in die Umgebung verträglich einfügt. Die Planung

ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die vorgelegte Planung ist städtebaulich nicht vertretbar. Siehe auch Antwort zu 1. Zusätzlich ist die Dachplanung nicht vertretbar. Durch die Zahl und Größe der Gauben und Einschnitte in der Straßenansicht Paul-Roosen-Straße wird keine Anmutung eines Satteldaches erzeugt. Eine solche Anmutung ist jedoch Voraussetzung für eine Höhenentwicklung wie unter 1 beschrieben. Die dachfremden Elemente (Gauben, Loggien etc.) müssen in der Gesamtheit eine untergeordnete Position einnehmen.

**3. Überbaubare Fläche**

**Wird für die Überschreitung der überbaubaren Fläche um den Wert von 0,18 eine Befreiung nach § 31 BauGB in Aussicht gestellt?**

Für das Grundstück ist keine bebaubare Fläche festgesetzt. Bei Flächen für besondere Zwecke geht der Plangeber davon aus, dass der Bauherr in der Regel die Kommune selbst ist und sich die Planung in die Umgebung verträglich einfügt. Die Planung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die jetzt dargestellte Bebauung fügt sich grundsätzlich hinsichtlich der Fläche und der Lage in die Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche der näheren Umgebung ein.

**4. Verzicht auf PKW-Stellplätze**

**Kann für die nicht Herstellung von 3 PKW-Stellplätzen eine Abweichung in Aussicht gestellt werden?**

Nein.

Für die notwendigen Stellplätze, die nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten hergestellt oder nachgewiesen werden können, sind gem. § 49 HBauO Ausgleichsbeträge zu zahlen. Die Prüfung des § 48 HBauO erfolgt im Bauantragsverfahren.

**5. Fenster in der Brandwand der Grenzbebauung**

**Sind diese Fenster/Öffnungen in der Brandwand an der Grundstücksgrenze genehmigt worden und ist es zulässig diese im Rahmen des Bauvorhabens zu schließen?**

Flurstück 890:

In dem angefragten Gebäudeteil (Backstube) sind keine Fenster im EG oder 1. OG (Lager) genehmigt. Die Fenster sind zu schließen.

Flurstück 889:

Stand heute ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Fenster in der grenzständigen Wand zum genehmigten Bestand gehören. Die Planung muss in Form eines geeigneten Belüftungs-/Belichtungsschachtes (in Abhängigkeit von der Nutzung der hinter den Fenstern liegenden Räumen) Rücksicht auf diese Fenster nehmen.

**6. Grundstücksgrenze**

**Kann diese öffentliche Fläche von der Stadt Hamburg erworben bzw. können Nutzungsrechte vergeben werden?**

Bei dem Nachbargebäude Große Brunnenhofstraße 2 befindet sich der Erker im Erdgeschoss auf öffentlichen Grund. Hierdurch entsteht im Übergang des Flurstücks 1269 eine problematische Ecksituation. Derzeit verläuft der Zaun der ehemaligen Kindertagesstätte in diesem Bereich ebenfalls auf öffentlichem Grund, um hier bündig auf diesen Erker zuzulaufen. Hierdurch wird eine unübersichtliche Ecksituation im Erdgeschoss vermieden. Bei dem Neubauvorhaben wäre es ebenfalls wünschenswert hier etwas Abstand zur Fassade mittels Hecke zu generieren. Hierzu müssten ca. 7,0 m<sup>2</sup> des öffentlichen Grundes beansprucht werden.

Einer Nutzung oder einem Verkauf der betreffenden Fläche wird nicht zugestimmt. Langfristig sollen die Nebenflächen auch im weiteren Verlauf als Gehweg wieder einheitlich in ihrem Ursprünglichen Verlauf genutzt werden.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf ausgewiesener Fläche für besondere Zwecke "Kindertagesheim" durch das geplante Wohngebäude (§ 10 Abs. 4 BPVO)

#### **Begründung**

Eine Entscheidung über die Befreiung unter 7.1. erübrigt sich derzeit, da die eingereichte Planung städtebaulich nicht vertretbar ist. Grundsätzlich siehe Antwort zu Frage 1.

#### **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

## 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: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH