



# 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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01989/2016  
Hamburg, den 2. Dezember 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
30.06.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
117-007  
01489 in der Gemarkung: St. Georg Süd

## **Aufstockung eines Verwaltungsgebäudes von 4 auf 7 Geschosse und Umnutzung zu einer Beherbergungsstätte**

### **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, Di, Do  
von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 83/51

mit den Festsetzungen:

G, hinsichtlich Geschossigkeit ist die Festsetzung funktionslos –  
Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB; Urteil OVG: 2 Bf 17/11;  
7K742/09 vom 28.02.2013

in Verbindung mit:

dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

12	Querschnitt Hof (E-E); 1:200
13	Querschnitt Kanal (F-F); 1:200
15	Ansicht Ost (C-C); 1:200
17	Ansicht West (A-A); 1:200
37	Flurkartenauszug; 1:1000
38	Lageplan; 1:200; (B03.01)

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und **grünen Eintragungen** in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Umnutzung

Gemäß Durchführungsplan D 83/51 liegt das Flurstück 1489 in einem Gewerbegebiet. Das Gebäude wurde bisher als Büro und Lagergebäude genutzt, zukünftig soll es als Beherbergungsstätte genutzt werden.

**Frage 1: Ist diese Umnutzung genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 1:**

Eine Nutzung als Beherbergungsstätte im ausgewiesenen Geschäftsgebiet nach BPVO (Baupolizeiverordnung) ist zulässig.

### 2. Vollgeschosse

Gemäß Durchführungsplan D 83/51 ist das Flurstück 1489 mit G4 ausgewiesen. Das Gebäude soll auf 6 Vollgeschosse und 2 Staffelgeschoss aufgestockt werden.

**Frage 2: Ist die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 um 2 auf 6 genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 2:**

Der Durchführungsplan D 83/51 ist hinsichtlich der ausgewiesenen Geschossigkeit funktionslos. Die Beurteilung der Geschossigkeit erfolgt nach § 34 BauGB. Die beantragte 7-geschossige (6 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) Bauweise fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und wird zugelassen.

### 3. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl liegt mit 3,77 um 1,37 über dem Grenzwert von 2,40 für Gewerbegebiete gemäß BauNVO § 17 (1).

**Frage 3: Ist diese Überschreitung genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 3:**

Nein. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist für den hier gültigen Durchführungsplan D 83/51 nicht maßgebend und nicht anzuwenden. Im Durchführungsplan D 83/51 ist keine Höchstgrenze für die GFZ ausgewiesen. Es liegt hier keine maßgebliche Geschossflächenzahl zugrunde. Im Zusammenhang mit der beantragten 7-geschossigen Bauweise erhöht sich auch die Geschossfläche.  
Auf die Antwort zu Frage 2 wird hingewiesen.

**4. Überbauung eines Teils der Straßenfläche**

Die Straßenfläche soll ab dem 4. Obergeschoss auf einer Breite von ca. 11,50 m um ca. 1,40 m überbaut werden.

**Frage 4: Ist diese Überbauung genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 4:**

Nein, die beantragte Überbauung der Straßenfläche wird nicht zugelassen. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

**5. Abstandsflächen über Straßenmitte**

Die nördliche Abstandsfläche reicht bis über die Straßenmitte.

**Frage 5: Ist diese Überschreitung der Straßenmitte von ca. 8,60 m um ca. 0,70 m auf 9,30 m (ohne Überbauung) bzw. von ca. 8,60 m um ca. 3,10 m auf 11,70 m (mit Überbauung) genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 5:**

Die Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche durch die nördlichen Abstandsflächen wird nur für die Abstandsflächen zugelassen, die die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,66 m überschreiten.

Die Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche durch nördliche Abstandsflächen von mehr als 0,66 m (hier ca. 3,10 m) wird nicht zugelassen.

Es wird auf die diesbezüglichen bauordnungsrechtlichen Abweichungen hingewiesen.

**6. Überbauung eines Teils der Kanalfläche**

Die Kanalfläche soll ab dem 2. Obergeschoss mit Balkonen und ab dem 5. Obergeschoss mit einem auskragenden Gebäudeteil von ca. 1,40 m Tiefe überbaut werden.

**Frage 6: Ist diese Überbauung genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 6:**

Nein, die beantragte Überbauung der Kanalfläche wird nicht zugelassen. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

**7. Abstand zum östlichen Nachbarn, Kanal**

Das östlich gelegene Nachbargrundstück wurde an der Straße und am Kanal bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Das aufzustockende Gebäude soll am Kanal weiterhin nicht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Dadurch wird auf einer Breite von ca. 15,00 m die erforderliche Abstandfläche von ca. 9,20 m um ca. 3,15 m auf ca. 6,05 unterschritten. In dem betroffenen Bereich befinden sich

lediglich ein Treppenraum sowie Wohnräume, die vom Kanal aus belichte und belüftet werden können.

**Frage 7: Ist diese Unterschreitung der Abstandsfläche genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 7:**

Ja. Es wird auf die diesbezügliche bauordnungsrechtliche Abweichung verwiesen.

**8. Abstand zum östlichen Nachbarn, Aufzugsschacht**

Der bestehende Aufzugsschacht soll bis in das 6. Obergeschoss fortgeführt werden (Breite ca. 5,70 m, Versatz zur Fassade ca. 1,65 m). Dadurch wird die erforderliche Abstandsfläche lokal um ca. 1,65 m unterschritten.

**Frage 8: Ist diese Unterschreitung der Abstandsfläche genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 8:**

Ja. Es wird auf die diesbezügliche bauordnungsrechtliche Abweichung verwiesen.

**9. Stellplätze**

Auf dem Grundstück können ca. 21 Stellplätze vorgehalten werden.

**Frage 9: Ist das Bauvorhaben mit dieser Stellplatzanzahl genehmigungsfähig?**

**Antwort zu Frage 9:**

Die Frage kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Die notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradplätze sind gemäß der Fachanweisung 1/2013 "Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze" zu ermitteln. Für den beabsichtigten Beherbergungsbetrieb (Hotel) ist für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze der Ansatz gem. Ziff. 6.4.1 der Fachanweisung 1/2013 zu verwenden.

Es ist der Mehrbedarf für die Nutzungsänderung der Bestandsflächen und der Bedarf für die zusätzlich entstehenden Flächen durch die Aufstockung des Gebäudes zu ermitteln.

Notwendige Stellplätze, die nicht auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können, sind gemäß Fachanweisung auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nachzuweisen oder abzulösen.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

**10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen**

- 10.1. für die Unterschreitung der Abstandsfläche des Aufzugsschachtes an der östlichen Grundstücksgrenze von 10,26 m um 1,66 m auf 8,60 m. (§ 6 (2) HBauO)
- 10.2. für die Unterschreitung der Abstandsfläche durch den kanalseitigen Gebäudeteil an der östlichen Grundstücksgrenze von 9,16 m um 3,11 m auf 6,05 m. (§ 6 (2) HBauO)
- 10.3. für die Unterschreitung der nördlichen Abstandsfläche zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von 10,70 m von einer erforderlichen Tiefe von 9,26 m um 0,66 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus. (§ 6 (2) HBauO)

- 10.4. für die Unterschreitung der nördlichen Abstandsfläche zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von 8,60 m von einer erforderlichen Tiefe von 9,26 m um 0,66 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus. (§ 6 (2) HBauO)

**11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen**

- 11.1. für die Unterschreitung der nördlichen Abstandsfläche zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von 11,50 m von einer erforderlichen Tiefe von 11,66 m um 3,06 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus. (§ 6 (2) HBauO)

**Begründung**

Die Abweichung wird nicht zugelassen.

Die Abweichung steht im Zusammenhang mit der beantragten und nicht zugelassenen Überbauung der nördlichen Grundstücksgrenze und wird daher nicht zugelassen.

Auf die Beantwortung der Fragen 4 und 5 wird hingewiesen.

- 11.2. für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gemäß FA 1/2013 nach Anlage 1 Nr. 6.4.3. (Jugendherbergen) anstatt nach Nr. 6.4.2. für Boardinghäuser.

**Begründung**

Die Abweichung wird nicht zugelassen.

Die notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradplätze sind gemäß der Fachanweisung 1/2013 "Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze" zu ermitteln. Für den beabsichtigten Beherbergungsbetrieb (Hotel) ist für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze der Ansatz gem. Ziff. 6.4.1 der Fachanweisung 1/2013 zu verwenden.

Es ist der Mehrbedarf für die Nutzungsänderung der Bestandsflächen und der Bedarf für die zusätzlich entstehenden Flächen durch die Aufstockung des Gebäudes zu ermitteln.

Der Ansatz gem. Ziff. 6.4.3 der Fachanweisung 1/2013 (Jugendherbergen) für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradplätze kann hier aufgrund der beantragten Nutzung nicht verwendet werden.

Es wird auf die Beantwortung der Frage 9 hingewiesen.

**12. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt**

- 12.1. für die Überbauung (des öffentlichen Straßenraumes) der nördlichen Grundstücksgrenze vom 4. bis 6. Obergeschoss auf einer Länge von 11,50 m und einer Tiefe von 1,40 m.

**Begründung**

Die beantragte Überbauung der nördlichen Baugrenze durch einen auskragenden Gebäudeteil wird nicht zugelassen.

Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 12.2. für die Überbauung (des Mittelkanals) der südlichen Grundstücksgrenze vom 2. bis 4. Obergeschoss mit Balkonen auf einer Länge von 7,28 m und einer Tiefe von 1,40 m.

**Begründung**

Die beantragte Überbauung der südlichen Baugrenze durch Balkone wird nicht zugelassen.

Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

- 12.3. für die Überbauung (des Mittelkanals) der südlichen Grundstücksgrenze vom 5. bis 6. Obergeschoss mit einem auskragenden Gebäudeteil auf einer Länge von 11,50 m und einer Tiefe von 1,40 m.

**Begründung**

Die beantragte Überbauung der südlichen Baugrenze durch einen auskragenden Gebäudeteil wird nicht zugelassen.

Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar.

**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 1 - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## Anlage 1

### 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:	Änderung; Nutzungsänderung
Art der beantragten Anlage:	Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude