



# 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 baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/01306/2018  
Hamburg, den 21. März 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
24.07.2018

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
108-016  
00939 in der Gemarkung: Neustadt Nord

### Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Hotels

### 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 Innenstadt

mit den Festsetzungen: G 5 + 1  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan Altstadt 47/ Neustadt 49

mit den Festsetzungen: MK  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 6 Lageplan neu 1:500 PlanNr. 10 v. 18.07.18  
0 / 14 Schnitt B 1:200 PlanNr. 301 v. 18.07.18  
0 / 15 Schnitt C 1:200 PlanNr. 302 v. 18.07.18  
0 / 16 Ansicht 1:200 PlanNr. 400 v. 18.07.18  
0 / 20 Baubeschreibung v. 18.07.18  
0 / 22 Lageplan Abstandsflächen 1:200 vom 19.09.2019  
0 / 24 Schnitt A vom 19.09.2018

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der geplanten straßenseitigen Kubatur als Fortsetzung der Nachbarbebauung Neuer Jungfernstieg 16/ Große Theaterstraße 1a zugestimmt?**

Nein. Siehe Begründung zur Befreiung 5.1.

2. **Wir der Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen zugestimmt?**

Nein. Siehe Begründung zur Befreiung 5.1.

3. **Wird der geplanten Gebäudehöhe zugestimmt?**

Nein. Siehe Begründung zur Befreiung 5.1.

4. **Wird der Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse zugestimmt?**

Nein. Siehe Begründung zur Befreiung 5.1.

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

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
  - 5.1. für die Überschreitung der im Baustufenplan Innenstadt zulässigen 6 Vollschosse (Ausweisung G 5 + 1) um 3 Vollgeschoss auf 9 Vollgeschosse.

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wird nach Durchsicht der Nachbareinwendungen festgestellt, dass diese als grundsätzlich städtebaulich vertretbar angesehene Befreiung das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO verletzt und damit nicht erteilungsfähig ist. Dadurch, dass die straßenseitigen Abstandsflächen der geplanten Neubebauung nicht nur leicht über die Straßenmitte, sondern bis fast an die gegenüberliegende Grundstücksgrenze reichen, ist das gegenüberliegende Grundstück (Flurstück 1806) unzumutbar in seinen Rechten beeinträchtigt.

Auch ist nach § 15 BauNVO eine 9-geschossige Bebauung im Blockinnenbereich beurteilt nach § 34 BauGB gegenüber dem westlichen und dem südlichen Nachbarn (Flurstücke 939 und 945) nicht vertretbar.

- 5.2. für den Verzicht auf die im Baustufenplan Innenstadt festgesetzte Rückstaffelung um 1,50 des 6. Obergeschosses

### **Hinweis**

Für diese Befreiung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiung unter 5.1 nicht erteilt wird.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen
  - 6.1. von § 6 Abs. 2 Satz 2 HBauO für die Überschreitung der Abstandsfläche über die Straßenmitte der Straße "Große Theaterstraße" um bis zu 5,00 m.

### **Begründung**

Siehe Begründung zu Nr.5.1.

### **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

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: Nichtwohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 9 Vollgeschosse