



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

Ansprechperson: ###

Zimmer ###
Telefon ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02318/2018

Hamburg, den 5. April 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
20.12.2018

Grundstück
Belegenheit

###

Baublücke
Flurstück

111-013
00726, 00727 in der Gemarkung: St. Pauli Süd

Umbau und Aufstockung der Gebäude zur ### mit einem weiteren Vollgeschoss auf 7 Vollgeschosse, Aufstockung des rückwärtigen Gebäude um 3 Vollgeschosse auf insgesamt 4 Vollgeschosse und einer Hotelnutzung bis zu 139 Zimmern mit 278 Betten

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).



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

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Baustufenplan St. Pauli
mit den Festsetzungen: G 4, W4
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung „Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli“

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Aufstockung um ein Vollgeschoss als Dachgeschoss auf der straßenbegleitenden Bebauung ### genehmigungsfähig?**

Nein, eine planungsrechtliche Befreiung von der Geschossigkeit kann nicht erteilt werden.
Begründung siehe auch Ziffer 6.1

2. **Ist die Aufstockung der eingeschossigen Innenhofbebauung des Flurstücks 727 um 3 Geschosse genehmigungsfähig?**

Nein, eine Aufstockung für ein Hotel mit einer Erschließung über Laubengänge ist nicht genehmigungsfähig.

Begründung:

Die dargestellte Erschließung über offene Laubengänge für ein Hotel in einem Wohnblockinnenbereich verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO.

Ob grundsätzlich eine gewisse Aufstockung im Blockinnenbereich genehmigungsfähig wäre, kann anhand der vorliegenden Planung nicht beurteilt werden.

3. **Ist die Nutzung der Obergeschosse der straßenseitigen Bebauung als Hotelbetrieb mit zugehöriger Gastronomiefläche im Dachgeschoss genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ist eine Hotel- und Gastronomienutzung an dieser Stelle planungsrechtlich genehmigungsfähig. Dabei sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

4. **Ist die Nutzung der neu aufgestockten drei Geschosse in der Innenhofbebauung auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 727 als Hotelbetrieb genehmigungsfähig?**

Nein, siehe Frage 2. Grundsätzlich sind einzelne, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch im Wohngebiet nach BPVO genehmigungsfähig, solange sie sich städtebaulich einfügen und das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO eingehalten wird. Dies ist hier nicht geschehen.

5. **Ist die Nutzung als Hotelbetrieb auch ohne Nachweis der vollständigen Anzahl PKW-Stellplätze genehmigungsfähig?**

Nein, es ist grundsätzlich ein Stellplatznachweis zu führen. Da es sich hier aber um ein Bestandsgebäude handelt und eine Stellplatzanlage offensichtlich nicht hergestellt werden kann, kann gemäß § 49 Abs. 1 HBauO die Verpflichtung der Herstellung der Stellplätze durch die Zahlung eines Ausgleichbetrages erfüllt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der ausgewiesenen 4 Vollgeschosse um 1 weiteres Vollgeschoss auf insgesamt 7 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Aufstockung ### um ein weiteres zusätzliches Geschoss gegenüber der ausgewiesenen Viergeschossigkeit hält gegenüber dem westlich gelegenen Block das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO nicht ein. Daher ist im Weiteren auch das zusätzliche Geschoss auf dem Gebäude ### städtebaulich nicht vertretbar. Der Block weist aktuell Richtung Reeperbahn eine relativ gleichhohe Blockrandbebauung auf, die über der umgebenden Blockrandbebauungshöhe liegt. Eine einzelne Aufstockung in der Blockrandmitte fügt sich städtebaulich nicht ein.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen

- 7.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,17 m um 2,19 m über die Straßenmitte in der Talstraße (bei einer Dachneigung von <math><70^\circ</math>)(§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die Straßenmitte wird schon im Bestand überschritten. Eine weitere Überschreitung widerspricht der Viergeschossigen Ausweisung gegenüber.

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: Änderung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH