



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: M/BP/01293/2019
Hamburg, den 26. Juni 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 25.06.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 109-013
Flurstück 57 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan St. Pauli 38

mit den Festsetzungen:

WA g, III - IV, Baugrenzen, GRZ 0,7; GFZ 1,2



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 Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Für die Überschreitung der GFZ um 1,32 soll der Neubau als Ausgleich mit einem Gründach versehen werden. Ist als Ausgleich für die Überschreitung der GFZ ein extensives Gründach ausreichend?**

Nein. Die Überschreitung der GFZ um 1,32 ist nicht genehmigungsfähig. Siehe Befreiung unter Ziffer 12.

2. **Falls die 1. Frage mit Nein beantwortet werden sollte, ist als Ausgleich für die Überschreitung der GFZ ein intensives Gründach ausreichend?**

Nein. Die Überschreitung der GFZ um 1,32 ist nicht genehmigungsfähig. Siehe Befreiung unter Ziffer 12.

3. **Im Neubau ist eine Durchfahrt für die Feuerwehr mit einer Breite von 3,00 m und einer Höhe von 3,55 m vorgesehen, damit der 2. Rettungsweg des hinteren Bestandsgebäudes weiterhin gesichert ist. Ist hiermit die Sicherstellung des 2. Rettungsweges für das Bestandsgebäude ausreichend?**

In der aktuell zu beurteilenden Planung ist keine Durchfahrt für die Feuerwehr vorgesehen. Es ist lediglich beschrieben worden, dass der zweite Rettungsweg durch einen zusätzlichen Treppenturm hergestellt werden soll. Die Beantwortung der Frage erübrigt sich.

4. **Derzeit gibt es eine 'unschöne' Sicht auf den Giebel des Nachbargebäudes in der Grabenstraße 10, die sowohl von der Straße als auch vom Kinderspielplatz sehr auffällig ist. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, ist es erwünscht oder erforderlich die Giebelseite des Neubaus attraktiv zu gestalten, wie z.B. durch eine Holzfassade?**

Im geltenden Bebauungsplan St. Pauli 38 wurden diesbezüglich keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

5. **Geplant ist ein Mehrfamilienmietshaus mit vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise. Die Abstandsfläche zum hinteren Bestandsgebäude wird dabei eingehalten. Ist ein solcher Neubau genehmigungsfähig?**

In der aktuell zu beurteilenden Planung ist ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen dargestellt. Ein fünfgeschossiges Gebäude ist an dieser Stelle grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

6. **Aus dem Bestand gehen 10 Wohnungen hervor und der Neubau wird 8 Wohnungen ausweisen. Insgesamt werden es 18 Wohnungen, gem. der HBauO werden 10 m² Kinderspielplatzfläche pro Wohnungseinheit angefordert. Die Grünfläche auf dem Grundstück wird als Kinderspielfläche ausgewiesen, jedoch mit einer Größe von 87,65 m². Reicht die direkt angrenzende öffentliche Kinderspielfläche als Kompensation zu der fehlenden Kinderspielplatzfläche aus?**

Nein.

7. **Sollte die 6. Frage verneint werden, sind hochwertige Kinderspielelemente, wie eine Kletterwand auf der Kinderspielfläche, angedacht. Sind solche hochwertigen Kinderspielelemente als Kompensation für die zu geringe Kinderspielplatzfläche ausreichend?**

Nein. Siehe Abweichung unter Ziffer 13.

8. **Vor dem angedachten Neubau befindet sich auf dem öffentlichen Bürgersteig ein Baum, der die baulichen Maßnahmen des Neubaus behindern würde. Ist eine Ersatzpflanzung auf dem öffentlichen Kinderspielplatz möglich?**

Nein, der Baum fällt unter die, in der Baumschutzsatzung, geschützten Bäume und darf nicht gefällt werden. Ein Rückschnitt zur Fassadenfreistellung könnte jedoch durchgeführt werden, unter der Voraussetzung, dass der Bauherr sich vertraglich bereit erklärt die Kosten für das wiederkehrende Freischneiden des Gebäudes, durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte zu übernehmen.

9. **Der Neubau wird ausschließlich für die Vermietung hergestellt. Es werden keine hochpreisigen bzw. luxuriösen Eigentumswohnungen entstehen, die nach der Herstellung veräußert werden. Es wird bereits jetzt schon garantiert, dass die Wohnungen für mindestens 10 Jahre vermietet werden sollen. Die Wohnung/en eines Vollgeschosses wird/werden barrierefrei ausgeführt. Ist die Voraussetzung der Barrierefreiheit für die Errichtung des Neubaus genehmigungsfähig?**

Gemäß § 52 HBauO ja.

10. **Sollte die Frage 9 mit Nein, bzw. als nichtausreichend angesehen und beantwortet werden, so soll hiermit erfragt werden, ob eine erweiterte Herstellung der barrierefreien Geschosswohnung/en im Sinne nach DIN 18040-2 für rollstuhlgerechte Wohnungen für die Errichtung eines Neubaus genehmigungsfähig ist?**

Siehe Antwort zu 9.

11. **Ist die Frage 5 positiv beantwortet, so soll zusätzlich gefragt werden, ob zusätzlich ein Staffelgeschoss -vier statt drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss-, ebenfalls unter Einhaltung der Abstandsflächen zum Bestandsgebäude genehmigungsfähig ist?**

Diese Frage ist zu allgemein gestellt und kann daher nicht beantwortet werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 12.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 um 1,32 auf 2,52

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Überschreitung der

zulässigen Geschossflächenzahl u.a. durch eine nicht genehmigungsfähige Geschossigkeit entsteht.

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

13.1. für das Unterschreiten der bei 18 Wohnungen mindestens erforderlichen Kinderspielfläche von 180 m² um 55,65 m² auf 124,35 m²

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die Abweichung ist auf Basis der eingereichten Planung nicht erteilungsfähig. Sie berücksichtigt weder die erforderlichen Flächen für die fußläufige Erschließung des Hinterhauses, noch die Flächen für den zukünftigen Treppenturm. Fahrradplätze und Anlagen für Abfälle sind nicht dargestellt. Der Lageplan 1:200 stellt keine qualifizierte Freiflächenplanung dar. Die angegebenen Quadratmeterzahlen sind nicht belastbar. Zudem ist keine umfänglich hochwertige Ausstattung erkennbar.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH