



# 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](mailto:baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de)

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

GZ.: M/BP/03853/2016

Hamburg, den 28. Februar 2017

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
13.12.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
141-017  
03170 in der Gemarkung: Finkenwerder Nord

### Aufstockung eines Hotel um eine Betriebsleiterwohnung

### 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 Bebauungsplan Finkenwerder 22

mit den Festsetzungen: Seemannsschule, Baugrenzen, II  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 5 Grundriss Ansichten (M1:100) vom 06.12.16  
0 / 6 Grundriss Ansichten (M 1:100) vom 06.12.16  
0 / 13 Ansicht ( Aufstockung ohne Zwerghaus) ohne Datum

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Befreiung vom B-Plan bezüglich der Geschossigkeit von zwei auf vier Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die Befreiung von zwei auf vier Geschosse ist städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden, unter der Bedingung dass ein deutlicher Rücksprung des obersten Geschosses wasserseitig von mindestens 1 m eingehalten wird.  
Es darf kein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet werden.

2. **Ist es städteplanerisch wünschenswert, das Gebäude mit einem Zwergenhaus zu krönen, um die Gebäudekubatur ein wenig aufzulösen? Dieser Aufsatz dient ausschließlich der Belichtung des Flures und soll ein wenig an die Spitze eines Leuchtturmes erinnern, bzw. die Turmartigkeit der gegenüberliegenden Lotsenstelle aufnehmen. Dieses ist in Variante 2 dargestellt.**

Nein. Die Variante mit dem Zwergenhaus ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

3. **Die Gestaltung soll durch Läuferschichten im Verblender, der zurückgesetzte Baukörper oberstes Geschoß wie beim übernächsten Nachbarn etwas von seiner Größe genommen werden. Ein großer Materialmix soll nicht erfolgen. Ist dieses Unterfangen städteplanerisch gewünscht bzw. vorstellbar?**

Ja. Es soll umseitig eine optische Trennung innerhalb des Ziegelmauerwerkes zwischen Aufstockung und Bestand (3. und 4. Geschoss) hergestellt werden.

4. **Laut B-Plan ist dieser Bereich zur Nutzung Semmannsschule vorgesehen. Im Rahmen der Errichtung der jetzigen Bebauung (Wohnhäuser und Hotel) wurde bereits davon befreit. Kann für diese Aufstockung ebenfalls eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die Befreiung von der Art der Nutzung kann erteilt werden. Die Betriebsleiterwohnung ist per Baulast an das Hotel zu binden.

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse