



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/01422/2018
Hamburg, den 5. August 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 09.08.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 111-006
Flurstück 302 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung eines 7-geschossigen Appartementhauses plus Staffelgeschoss mit insgesamt 28 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).



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 St. Pauli mit den Festsetzungen: W4g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli
- die beigegeführten Vorlagen Nummer
5 Lageplan vom 11.02.19, 1:500
26 Ansicht Nord 1:100 v. 23.04.19

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es möglich das Bestandsgebäude, in den bestehenden Aussenmaßen, aufzustocken?**

In den aktuell vorliegenden Bauvorlagen ist keine Aufstockung eines Bestandsgebäudes mehr vorgesehen. Eine Anpassung/Präzisierung der Frage wurde nicht nachgereicht. Daher erübrigt sich die Beantwortung dieser Frage.

2. **Geplant ist die Aufstockung, angepasst in der Trauf-/ und Firsthöhe der umliegenden Bebauung. Dazu bedarf es einer Abweichung vom B-Plan, die eine W4g Ausweisung aufweist. Wir würden gerne 7 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss errichten.**

Die eingereichte Formulierung enthält keine Fragestellung. Abgesehen davon ist in den vorliegenden Bauvorlagen keine Aufstockung eines Bestandsgebäudes zu erkennen. Eine Anpassung/Präzisierung der Formulierung wurde nicht nachgereicht. Eine inhaltliche Stellungnahme erübrigt sich.

3. **Es gibt die Möglichkeit, das Nachbargebäude, Paulinenplatz 4 käuflich zu erwerben. Dies würde dazu führen, dass wir beide Gebäude als Ensemble planen können. Wäre dies denkbar, auf Grundlage der oben aufgeführten Kernfragen?**

Die eingereichten Bauvorlagen zeigen einen Neubau auf den Belegheiten Paulinenplatz 2 und 3, Flurstücke 302 und 300 dargestellt. Eine Anpassung/Präzisierung der Frage wurde nicht nachgereicht. Eine Beantwortung der Frage erübrigt sich.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen um 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf 7 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere können die Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Sie liegen vor allem auf dem Flurstück 491, Wohlwillstraße 30/34, mit mehr als der Hälfte der Tiefe. Der Baukörper darf die Bautiefen des jeweils seitlich anschließenden Nachbarn nicht überschreiten sondern müsste zwischen den Bestandsgebäuden verträglich vermitteln.

Die für die geplanten Wohnungen erforderlichen Folgeeinrichtungen (insbesondere Kinderspielflächen, die bei einer Planung entsprechend der sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli erforderlich werden) werden auf dem verbleibenden Grundstückteil nicht untergebracht werden können.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum Flurstück 491 (Wohlwillstraße 30/34) von 2,50 m auf einer Länge von 10,10 m und in einer Tiefe von ca. 1,50 m bis 5,10 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

So wie aktuell geplant verstößt das Gebäude gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO vor allem gegenüber dem Nachbarn Paulinenplatz 1, Flurstück 309, da dessen Gebäudetiefe erheblich überschritten wird. Bei Beachtung des Rücksichtnahmegebotes, indem die Gebäudetiefen der Nachbargebäude nicht überschritten werden, kommt es ggf. nicht zu einer Unterschreitung der Abstandsflächentiefen.

5.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum Flurstück 520 (Hein-Hoyer-Straße 71) von 2,50 m auf einer Länge von 3,20 m und in einer Tiefe von 1,50 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

So wie aktuell geplant verstößt das Gebäude gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO vor allem gegenüber dem Nachbarn Paulinenplatz 1, Flurstück 309, da dessen Gebäudetiefe erheblich überschritten wird. Bei Beachtung des Rücksichtnahmegebotes, indem die Gebäudetiefen der Nachbargebäude nicht überschritten werden, kommt es ggf. nicht zu einer Unterschreitung der Abstandsflächentiefen.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH