



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung - Postfach 10 22 20
- 20015 Hamburg




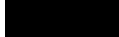

Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de



GZ.: M-BP-137-2025

Hamburg, 26. Juni 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	31.01.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	 in der Gemarkung: Hamm Geest

Nutzungsänderung Gastronomie zu einem Café mit 32 Sitzplätzen drinnen und 36 Sitzplätze draußen

WIDERRUFLICHE GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Der Widerruf wird ausgesprochen, wenn wenn berechnigte Lärmbeschwerden von Anwohnern vorgetragen werden bzw. die Nutzung entgegen der genehmigten Öffnungszeiten betrieben werden und wenn . die Fläche als Straßenfläche genutzt werden soll.



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

Im Falle des Widerrufs ist die vorgenannte bauliche Anlage auf erste Anforderung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der über die bauliche Anlage verfügungsberechtigten Person innerhalb von 3 Monaten ohne Entschädigungsansprüche zu beseitigen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für Umbau Gastronomie zu einem Café mit kleinen Speisen

Begründung

Das Vorhaben liegt im förmlich festgelegten Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Hamm. Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses bedarf folglich der Genehmigung auf Basis der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Die Ziele der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung bestehen im Schutz noch im Originalzustand erhaltener backsteinsichtiger Fassaden, sowohl von einzelnen Gebäuden als auch Gebäudeensembles, der jeweiligen städtebaulichen Eigenarten sämtlicher im Geltungsbe-reich befindlichen Baublöcke, des Bewahrens der jeweils die Baublöcke prägenden Dachlandschaften sowie der zugehörigen charakteristischen Außenanlagen.

Weil die Nutzungsänderung keinerlei bauliche Veränderung an der vorhandenen Substanz zur Folge hat, die Verordnung auch nur sichtbare bauliche Änderungen erfasst, während Nutzungsänderungen nicht Bestandteil derer Inhalte darstellen, wird die Änderung einer Gastronomie zu einem Café als genehmigungsfähig eingestuft.

Die Gestaltung der Außenterrasse ist im Bestand vorhanden und wird ebenfalls nicht grundsätzlich verändert, weshalb gegen deren Weiternutzung trotz nicht ganz den Inhalten der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung entsprechenden Außenflächengestaltung, es fehlen die das bauliche Umfeld mitbestimmenden umgrenzenden Hecken und/ oder Mäuerchen, keine Bedenken vorgetragen werden.

Aus den genannten Gründen kann für die Nutzungsänderung einschließlich bestehenbleibender Außenterrasse eine Genehmigung gemäß § 172 BauGB auf Basis der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung erteilt werden.

Sollte der künftige Cafébetreiber doch mittelfristig beabsichtigen, dessen Außenterrasse den eigenen Bedürfnissen anzupassen, ist für die baulichen Änderungen im Außenbereich ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung im Rahmen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung zu stellen und die Umbauplanung im Vorfeld mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Die Außenterrasse wäre im Zuge eines Umbaus in einem versickerungsfähigen Material herzustellen und mit einer Hecke aus heimischen Gehölzarten, ggf. ergänzt um ein niedriges Mäuerchen, vom Straßenraum abzugrenzen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan D105
mit den Festsetzungen: W4g, max. 12m
Baupolizeiverordnung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0023 Betriebsbeschreibung [Betriebsbeschreibung.pdf]
- 0054 Grundrisse [2025_██████████_Grundriss_EG.pdf]
- 0055 Flurkarten / Lagepläne [2025_██████████_Grundriss_EG_Stellplatz.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 2.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung für Außengastronomie auf ausgewiesener Straßenfläche (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Bedingung

Die Befreiung ist widerruflich erteilt. Der Widerruf ist auszusprechen, wenn die Fläche als Straßenfläche genutzt werden soll.

- 2.2 Für die Überschreitung der westlichen neuen Baulinie um 5 m auf einer Länge von 10,37m mit einer Außengastronomiefläche mit 18 Sitzplätzen (§ 13 BPVO).
- 2.3 Für die Überschreitung der südlichen Baulinie um 4 m auf einer Länge von 10,37 m mit einer Außengastronomiefläche mit 18 Sitzplätzen (§ 13 BPVO).

Bedingung

Die Befreiungen 2.2 und 2.3 sind unter folgenden Bedingungen widerruflich erteilt:

- Die Öffnungszeiten + Betriebszeiten (Außengastronomie und Innenräume) dürfen nicht über Mi – Mo von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr hinausgehen.
- Die Fläche ist abzugrenzen.

Der Widerruf ist auszusprechen, wenn berechnigte Lärmbeschwerden von Anwohnern vorgetragen werden bzw. die Nutzung entgegen der genehmigten Öffnungszeiten betrieben werden

3. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 3.1 Für das nicht Herstellen eines barrierefreien WCs (§ 52 Abs. 2 HBauO)
- 3.2 für die Außengastronomie im Vorgarten (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung ist unter der Bedingung erteilt, dass die verbleibenden Flächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten bleiben.

3.3 für die 4 notwendigen Fahrradstellplätze im Vorgarten (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung ist unter der Bedingung erteilt, dass die Fahrradstellplätze nicht versiegelt werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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:	Nutzungsänderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)