



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 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01079/2022
Hamburg, den 23. August 2022

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.06.2022

Grundstück Belegenheit ###
Baublock 128-054
Flurstück 549 in der Gemarkung: Horn Marsch

Erweiterung/Anbau des Islamischen Kulturvereins als Brückenschließung zum benachbarten Hotelneubau mit diversen gewerblichen Nutzungen und ggf. Wohnungen

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 ist

- der Bebauungsplan Horn 5

mit den Festsetzungen:

GE max. Ilg; GRZ 0,8; GFZ 1,0, Stellplätze mit Einfahrten, Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Bebaubarkeit der als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche durch ein Gebäude mit vorgesehenen Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie ggf. Wohnungen dem Grunde nach zulässig?**

Grundsätzlich wäre eine soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzung zulässig. Wohnnutzung ist im Gewerbe nicht zulässig.

2. **Ist die geplante Errichtung des IV-geschossigen Gebäudes nach Lage, Kubatur und Ausrichtung, wie im Lageplan dargestellt, auf der im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen "GE" Fläche genehmigungsfähig?**

Nein, siehe Begründung.

3. **Wird dem Abriss des bestehenden I-geschossigen Anbaus (Holzhütte, angedockt an das kulturelle Zentrum) zugestimmt?**

Ja, da das Gebäude weder denkmalgeschützt ist noch einer Erhaltungsverordnung unterliegt.

4. **Wäre oberhalb des letzten Vollgeschosses (gemäß Planung derzeit IV) auch ein weiteres Vollgeschoss oder ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Nein, siehe Begründung. Entsprechend Antwort zu Frage 2.

5. **Wäre die Realisierung dieses Neubauvorhabens ohne Herstellung von neuen Stellplätzen genehmigungsfähig? Gemäß § 48 HBauO Abs. 1a ist die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entfallen.**

Nein, der beschriebene Paragraf gilt nur für den Wohnungsbau.

6. **Darf bis an die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 506 und somit an die Außenwand des Gebäudes Marshallweg Nr. 4 gebaut werden? Der Nachbar hat ebenfalls an die Grundstücksgrenze gebaut und hält keine oder minimale Abstandsflächen zum Flurstück 549 ein.**

Grundsätzlich ist geschlossene Bauweise ausgewiesen, allerdings verfügt das Nachbargebäude über Fenster.

7. **Wird den Abstandsflächen, wie im Lageplan dargestellt, zugestimmt?**

Nein, siehe Begründung.

8. Wird dem Maß der baulichen Nutzung, also GRZ und GFZ, zugestimmt?

Nein, siehe Begründung.

Teilweise erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 9.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet. Hier; Errichten eines Gebäudes für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie ggf. Wohnungen für Betriebsinhaber (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 10.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 4 um 2 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Begründung

Ausnahmsweise (Ausnahme 9.1.) wäre eine kulturell kirchliche Nutzung zulässig. Die Wohnung jedoch nicht, da diese nicht zwingend notwendig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal einer gewerblichen Nutzung ist.

Die Befreiung nach 10.1. ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Begrenzung der festgesetzten gewerblichen Bebauung auf zwei Geschosse erfolgte vor dem Hintergrund nachbarschützender Belange. Der seinerzeit am benachbarten Hotel beabsichtigte viergeschossige Innenhofflügel würde vor diesem Hintergrund heutzutage anders beurteilt als noch vor wenigen Jahren. Zusätzliche Geschosse sind nur straßenbegleitend vertretbar.

Von der Bauweise geschlossen soll nach Südwesten abgewichen werden. Ein Befreiungsantrag mit Begründung liegt nicht vor. Es gibt ebenfalls Bedenken hinsichtlich der Bestandsfenster des Nachbargebäudes und der vorhandenen Baulasten auf den Flurstücken 551 und 550.

Weiterhin wird laut Planung die ausgewiesene Stellplatzfläche teilweise überbaut. Auch hier liegt kein Befreiungsantrag mit Begründung vor.

GRZ und GFZ werden deutlich überschritten, da für die Berechnung auch Grundstücksflächen angerechnet worden sind, die sich nicht im Bauland befinden. Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen scheinen nicht nachweisbar zu sein.

Nur der Verweis auf den ÖPNV ist nicht ausreichend, um keine notwendigen Stellplätze nachweisen zu müssen. Fahrradstellplätze sind immer nachzuweisen. Unklar ist, wo sich die 27 notwendigen Stellplätze aus dem Altbestand befinden.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH