



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

Fachamt Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

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



GZ.: M-BP-119-2026

Hamburg, 17. August 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Eingang	28.01.2026
Belegenheit	
Baublücke	
Flurstück	 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

Neubau eines Wohnhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Gastronomiefläche mit 29 Sitzplätzen und Innenhof im Untergeschoss

VORBESCHEID

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.
Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).
Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung

Bebauungsplan	St. Pauli 12
mit den Festsetzungen:	Kerngebiet, zwingend 5 Vollgeschosse, g, Baulinie, Baugrenze ca. 13 m
	Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960



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

Folgende Bauvorlagen lagen zur Prüfung vor und sind nicht Bestandteil des Bescheides

- 0028 A1.2_Wohnnutzungsanteil im MK-Gebiet.pdf [A1.2_Wohnnutzungsanteil im MK-Gebiet.pdf]
- 0031 A4.1_Untergeschoss.pdf [A4.1_Untergeschoss.pdf]
- 0032 A4.2_Erdgeschoss.pdf [A4.2_Erdgeschoss.pdf]
- 0033 A4.3_Regelgeschoss.pdf [A4.3_Regelgeschoss.pdf]
- 0034 A4.4_Obergeschoss 5.pdf [A4.4_Obergeschoss 5.pdf]
- 0035 A4.5_Obergeschoss 6.pdf [A4.5_Obergeschoss 6.pdf]
- 0037 A5.2_Längsschnitt mit Bestand.pdf [A5.2_Längsschnitt mit Bestand.pdf]
- 0038 A6.1_Strassenansicht.pdf [A6.1_Strassenansicht.pdf]
- 0039 A7.1_Axonometrie 1.pdf [A7.1_Axonometrie 1.pdf]
- 0040 A7.2_Axonometrie 2.pdf [A7.2_Axonometrie 2.pdf]
- 0043 DTFLR - NPM - Gebäudekonzept.pdf [DTFLR - NPM - Gebäudekonzept.pdf]
- 0046 A8.1_Übersicht Kinderspielflächen.pdf [A8.1_Übersicht Kinderspielflächen.pdf]
- 0062 Nachweis_Geschossigkeit.pdf [Nachweis_Geschossigkeit.pdf]
- 0063 Lageplan_mit_Abstandsflaechen.pdf [Lageplan_mit_Abstandsflaechen.pdf]

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist eine Abweichung von der zulässigen Art der Nutzung mit Wohnen (EG bis DG) in einem ausgewiesenen Kerngebiet möglich?

Ja, siehe Befreiungsentscheidung.
2. Kann die zulässige Geschossigkeit gemäß Bebauungsplan von 5 Vollgeschossen um ein weiteres Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss erhöht werden?

Nein, nicht wie dargestellt, siehe Befreiungsentscheidung.
3. Kann die Baugrenze gemäß Bebauungsplan weiterhin überschritten werden (Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze)?

Nein, nicht wie dargestellt, siehe Befreiungsentscheidung.
4. Ist eine Reduzierung der notwendigen Kinderspielfläche von 150,00 m² auf 20,8 m² möglich?

Nein, siehe Abweichungsentscheidung.

Soziale Erhaltungsverordnung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

5. Die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung werden durch den hier geplanten Neubau nicht gefährdet.

Der etwaige Abbruch des Bestands ist nicht Gegenstand des Verfahrens (s. auch Hinweis) und wird seitens der Sozialen Erhaltungsverordnung hier nicht betrachtet.

Hinweis:

Der Rückbau stellt die weitreichendste Maßnahme an einer baulichen Anlage dar. Der Rückbau von Wohnraum wird nur bei Vorliegen einer nachweislichen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nach § 172 Satz 4 Absatz Satz BauGB genehmigt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Einzelfall eine Genehmigung erteilt werden, wenn ausgeschlossen werden kann, dass durch den Rückbau keine konkreten nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung und die städtebaulichen Folgen in dem Gebiet zu befürchten sind (beispielsweise durch Verpflichtung, Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe und Struktur und Miete zu schaffen).

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

6. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 6.1 für das Überschreiten der festgesetzten südlichen Baugrenze um 5,91 m auf einer Breite von 7,55 m mit der unterirdischen Bebauung (§ 23 BauNVO)

Bedingung

Die Dachfläche des 6. Geschosses, die nicht mit einer Dachterrasse belegt ist, mindestens jedoch 50 % der Dachfläche, ist intensiv zu begrünen, mit mind. 25 cm durchwurzelbarem Substrat.

Der Patio darf nicht zur Belüftung der Küche oder des Gastraumes und nicht als Außenfläche für die Gastronomie genutzt werden, sondern lediglich zu Wartungszwecken begangen werden.

7. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB

- 7.1 für die Errichtung eines Wohngebäudes im ausgewiesenen Kerngebiet (§ 1 BauNVO)

Bedingung

Zur schlüssigen Einfügung in die Gebietskulisse ist das Erdgeschoss unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe und in Anlehnung an die umgebende Bestandssituation zu erhöhen, um das Gebäude schlüssig in die Gebietskulisse einzufügen.

Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse dürfen Schlafräume nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, beispielsweise über Zusammenlegung von Wohnungen.

Der Standort [REDACTED] ist in besonderer Weise von abendlichen und nächtlichen Lärmeintragungen im Zusammenhang mit den umgebenden Gastronomie- und Freizeitnutzungen geprägt.

Dachflächen sind als Solargründächer mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mit regionalen Arten i. S. d. Pflanzenliste des „Hamburger Naturdaches“ dauerhaft zu begrünen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gem. § 16 Abs. 4 des Hamburgischen

Klimaschutzgesetzes geltende Pflicht zur Errichtung von Solar Gründächern für Neubauten, deren Baubeginn nach dem 01. Januar 2027 liegt, hingewiesen.

Zur abschließenden Sicherung der gestalterischen Qualität sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltwirksamen Dach- und Fassadenelemente vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Vorhabens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung finalisierend zu bestimmen.

Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

8. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 8.1 für die Errichtung eines Wohngebäudes im ausgewiesenen Kerngebiet (§ 1 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. In diesem Kerngebiet liegt der Wohnanteil bereits bei ca. 60 %. Die Befreiung berührt den Grundzug der Planung.

- 8.2 für das Überschreiten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von zwingend 5 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse und einem Nichtvollgeschoss (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Ausweisung der Geschossigkeit ist zwingend festgesetzt. Die Befreiung berührt den Grundzug der Planung.

- 8.3 für die Errichtung des Gebäudes in offener Bauweise statt wie festgesetzt in geschlossener Bauweise an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück ■■■ (§ 22 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar. Die offene Bauweise über die gesamte Grundstückstiefe schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der westlichen Nachbarn innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung zu stark ein.

- 8.4 für das Überschreiten der festgesetzten südlichen Baugrenze um 3,35 m auf einer Breite von 4,07 m mit der aufgehenden Bebauung (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist für die dargestellte Planung städtebaulich nicht vertretbar. Grundsätzlich ist eine Befreiung für die hier geplante aufgehende Bebauung in Teilen denkbar, jedoch nicht für das Nichtvollgeschoss. Siehe auch Befreiung von der Geschossigkeit. Es ist eine Kompensation mittels Dachbegrünung zu erbringen.

9. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB

- 9.1 für das Überschreiten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von zwingend 5 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse und einem Nichtvollgeschoss (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist für die dargestellte Planung städtebaulich nicht vertretbar. Grundsätzlich ist eine Höhenentwicklung auf 6 Vollgeschosse mit Nichtvollgeschoss vorstellbar, jedoch nicht mit einem Nichtvollgeschoss, welches die Bauweise und die Baugrenze nicht einhält. Zudem ist hier die Nichtvollgeschossigkeit auf die baurechtlich zulässige Grundfläche zwischen straßenseitiger Baulinie und hofseitiger Baugrenze nachzuweisen. So wird sichergestellt, dass sich für die Nachbarbebauung aktuell sowie entwicklungsperspektivisch u. a. auch im Rahmen des Wohnungsbauturbos keine unzumutbaren Nachteile ergeben.

10. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 10.1 für die Unterschreitung der notwendigen Kinderspielfläche von 150 m² um 129,20 m² auf 20,80 m² (§ 8 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar.

Bei den nach § 8 HBauO herzustellenden Kinderspielflächen handelt es sich um private Anlagen, die von den Bauherren zu errichten sind. Besteht im näheren Wohnumfeld bereits eine Gemeinschaftsanlage oder ein für Kinder nutzbarer öffentlicher Spielplatz, entbindet dies den Eigentümer nicht von der Herstellungspflicht.

Die Kinderspielflächen müssen eine Größe von 10 m² je Wohnung, mindestens jedoch eine Fläche von 100 m² haben. Die geplante Spielfläche von 20,80 m² ist viel zu klein. Ein Nachweis, dass die Spielflächen nicht auf den angrenzenden Nachbargrundstücken errichtet werden können, wurde nicht erbracht.

Die Bedingungen für die Erteilung einer Abweichung gemäß FAQ zu §45 HBauO sind nicht gegeben. Bei den geplanten Wohnungen handelt es sich nicht ausschließlich um Mikrowohnungen - im 5. und 6. OG befindet sich eine Maisonette-Wohnung mit einer Fläche von 85,78 m².

Zudem sind die Wohnungsgrundrisse gem. der Zustimmung der Gemeinde noch umzuplanen.

Festgestellte und nicht beschiedene Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

11. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 11.1 für die Unterschreitung der notwendigen Tiefe der nördlichen Abstandsfläche von 7,68 m um 0,73 m auf 6,95 m bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche [REDACTED] auf einer Breite von 4,07 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Zu der Abweichungsentscheidung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiungen von der Geschossigkeit, die Befreiung von der Baugrenze in Bezug auf die aufgehende Bebauung sowie die Befreiung von der Bauweise nicht erteilt werden.

- 11.2 für die Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50 m um 2,50 m auf 0,00 m auf einer Breite von 3,35 m zum östlich gelegenen Flurstück [REDACTED] (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Zu der Abweichungsentscheidung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiungen von der Geschossigkeit, die Befreiung von der Baugrenze in Bezug auf die aufgehende Bebauung sowie die Befreiung von der Bauweise nicht erteilt werden.

- 11.3 für die Unterschreitung der notwendigen Tiefe der südlichen Abstandsfläche von 7,68 m um 5,12 m auf 2,56 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 4,07 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Zu der Abweichungsentscheidung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiungen von der Geschossigkeit, die Befreiung von der Baugrenze in Bezug auf die aufgehende Bebauung sowie die Befreiung von der Bauweise nicht erteilt werden.

- 11.4 für die Unterschreitung der notwendigen Tiefe der südlichen Abstandsfläche von 6,56 m um 0,65 m auf 5,91 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3,48 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Zu der Abweichungsentscheidung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiungen von der Geschossigkeit, von der Baugrenze in Bezug auf die aufgehende Bebauung sowie von der Bauweise nicht erteilt werden.

- 11.5 für die Unterschreitung der notwendigen Tiefe der westlichen Abstandsfläche von 7,68 m um 4,62 m auf 3,06 m bis zur westlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 16,15 m (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Begründung

Zu der Abweichungsentscheidung besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die Befreiungen von der Geschossigkeit, die Befreiung von der Baugrenze in Bezug auf die aufgehende Bebauung sowie die Befreiung von der Bauweise nicht erteilt werden.

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 Absatz 6 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 Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	6 Vollgeschoss(e)