



# 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 Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

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

GZ.: M/BP/01465/2015  
Hamburg, den 10. September 2015

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
05.05.2015

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück  
###  
111-010  
212 in der Gemarkung: St. Pauli Süd

### **Neubau eines Apartmenthauses mit Personalwohnungen, 44 Wohneinheiten Simon-von-Utrecht-Str. / Detlev-Bremer-Str.**

#### **NEGATIVER 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).



Sprechzeiten:  
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung  
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach  
Terminvereinbarung

## Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan St. Pauli 2  
mit den Festsetzungen: Straßenverkehrsflächen  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die Sanierungsverordnung St.Pauli S5 / Wohlwillstraße  
mit den Festsetzungen: Neubau Wohnen, 5-Geschosse, an der Simon-v.-Utrechtstr. im EG  
Gewerbe
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das Grundstück ist gem. Baustufenplan St. Pauli als M 4 g Gebiet ausgewiesen, wird die Überschreitung um 3 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse zugestimmt?**

Antwort: Das Grundstück ist durch den Bebauungsplan St. Pauli 2 vom 09.07.1968 ausgewiesen als Straßenverkehrsfläche. Für eine Bebauung bedarf es einer planungsrechtlichen Befreiung und einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Baustufenplan St. Pauli ist nicht anzuwenden.

2. **Das Grundstück ist gem. Baustufenplan St. Pauli als M 4 g Gebiet ausgewiesen, gem. § 11 BPVP beträgt die bebaubare Fläche 5/10. Die Planung sieht eine GRZ von 0,75 vor. Wird die Überschreitung um 0,25 zugestimmt?**

Antwort: Das Grundstück ist durch den Bebauungsplan St. Pauli 2 vom 09.07.1968 ausgewiesen als Straßenverkehrsfläche. Für eine Bebauung bedarf es einer planungsrechtlichen Befreiung und einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Baustufenplan St. Pauli ist nicht anzuwenden, eine Betrachtung der bebaubaren Fläche erfolgt nicht.

3. **Wird einer Befreiung von der im Bebauungsplan St. Pauli 2 festgesetzten Nutzung als Straßenverkehrsfläche zugestimmt?**

Antwort: Nein, siehe die nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.

4. **Das Grundstück ist gem. Erneuerungskonzept St. Pauli S5 mit 5 Vollgeschossen, sowie einer Wohnnutzung mit Gewerbe/Gemeindebedarf im Erdgeschoss ausgewiesen. Die Planung sieht 7 Vollgeschosse vor. Wird dieser Überschreitung um 2 Vollgeschosse zugestimmt?**

Antwort: Die Genehmigung nach § 145 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann für das Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Erneuerungskonzept sieht einen 5 geschossigen Wohnungsneubau mit einer wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der Simon-von-Utrecht-Straße vor.

Laut planerischer Erläuterungen zum Antrag ist nicht nur dauerhaftes Wohnen als Lebensmittelpunkt in dem 7 geschossigen Neubaus geplant, sondern es sind auch kurzfristige Mietverhältnisse vorgesehen. Im Erdgeschoss ist ein Empfang / Aufenthalt geplant. Die Grundrissgestaltung und Größe der Apartments läßt Zweifel aufkommen an der für das „Wohnen“ notwendigen selbstgestalteten Häuslichkeit.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Straßenverkehrsfläche (§ 1 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die vorgelegte Planung städtebaulich nicht vertretbar ist.

Hinsichtlich dem Maß der Bebauung, der Bauweise und der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück wird das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Maß der beantragten Bebauung zur Seite Detlef- Bremer-Straße fügt sich nicht in die Eigenart der vorhandenen Bebauung ein. 7 Vollgeschosse sind zu hoch, der Anschluss an das Nachbargebäude (Seite Detlef-Bremer-Straße) ist nicht genehmigungsfähig. Die Lage auf dem Grundstück bezüglich der Tiefe des Gebäudes berücksichtigt die nachbarlichen Belange nicht.

Die Fassadengestaltung korrespondiert in keiner Weise mit der umgebenden Bestandsbebauung.

Für das Grundstück wurde bereits ein Vorbescheid beantragt, der jedoch zurückgezogen wurde. In einer Antragskonferenz wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass eine Bebauung auf dem Grundstück auf der Straßenverkehrsfläche zugelassen werden könnte, sofern sie den Zielen des Erneuerungskonzeptes nicht widerspricht und dauerhaftes Wohnen zum Wohle der Allgemeinheit im Sinne des Vertrags für Hamburg -Wohnungsneubau- geschaffen wird.

Die vordere Grundstücksfläche zur Seite Simon-von-Utrecht Straße vor der Bauflucht müsste von jeglicher Be- und Unterbauung freigehalten 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 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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH