



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: ###

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

GZ.: M/BP/01211/2021

Hamburg, den 2. Dezember 2021

Verfahren

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
01.07.2021

Eingang

Grundstück

Belegenheit

Baublock

Flurstück

###

114-028

1812 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Aufstockung des Bestandsgebäudes, planungsrechtliche Fragen zum Maß der baulichen Nutzung

VORBESCHEID

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. Georg

mit den Festsetzungen: G 5
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan St. Georg 37

mit den Festsetzungen: G = MK
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Die Beantwortung der Einzelfragen erfolgte auf Grundlage folgender Vorlagen

- 1 Antrag vom 23.06.21
- 2 Antrag / Ausnahme - Begründung
- 3 Antrag / Befreiung - Begründung
- 4 Fragenkatalog v. 23.06.21
- 5 Flurkartenauszug v. 29.06.21, M 1:500
- 6 Lageplan v. 21.06.21, M 1:500
- 7 Lageplan - Abstandsflächen v. 21.06.21, M 1:500
- 8 Grundriss - Untergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 9 Grundriss - Erdgeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 10 Grundriss - 1. Obergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 11 Grundriss - 2. Obergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 12 Grundriss - 3. Obergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 13 Grundriss - 5. Obergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 14 Grundriss - 6. Obergeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 15 Grundriss - Regelgeschoss v. 21.06.21, M 1:200
- 16 Grundriss - Staffelgeschoss Variante A v. 21.06.21, M 1:200
- 17 Grundriss - Staffelgeschoss Variante B v. 21.06.21, M 1:200
- 18 Dachaufsicht Variante A v. 21.06.21, M 1:200
- 19 Dachaufsicht Variante B v. 21.06.21, M 1:200
- 20 Schnitt A-A v. 21.06.21, M 1:200
- 21 Schnitt B-B v. 21.06.21, M 1:200
- 22 Ansicht Nord-West v. 21.06.21, M 1:200
- 23 Ansicht - Foto v. 21.06.21
- 25 Nachweis / Kfz-Stellplätze Variante A v. 21.06.21
- 26 Nachweis / Kfz-Stellplätze Variante B v. 21.06.21

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Baulinie nach § 34 BauGB:**

Kann die hintere Baulinie nach § 34 BauGB, wie in der Planung eingetragen, in der Tiefe des Gebäudes Steindamm 14 angenommen werden?

Erläuterung:

Der Baustufenplan St. Georg B4 weist keine Baugrenzen oder Baulinien aus, diese müssen nach § 34 definiert werden. Die ortstypische Bebauung bzw. Tiefe der nördlichen Bebauung des Baublocks am Steindamm wird durch das Gebäude Steindamm 14 definiert.

Das Vorhaben befindet sich im ehemaligen Geschäftsgebiet mit einer bebaubaren Fläche von 10/10. Wo auf dem Grundstück gebaut werden darf, richtet sich unter Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes nach der näheren Umgebung.

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt, ob offen oder geschlossen gebaut werden kann, richtet sich unter Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes nach der näheren Umgebung.

Grundsätzlich kann planungsrechtlich die in der Planung gewählte Linie als Baugrenze für eine straßenparallele Bebauung angenommen werden.

Die geplante Aufstockung reagiert hinsichtlich der Bauweise an der Nordostgrenze auf die Bestandsbebauung Steindamm 24. Die Bauweise ist entsprechend offen, mit einem Grenzabstand von ca. 1,20 m. Der Mindestabstand nach HBauO ist damit unterschritten, eine Nachbarzustimmung erforderlich.

2. Geschossigkeit:

Das straßenseitige Bestandsgebäude Steindamm 22 weist eine Geschossigkeit von 7 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss auf. Kann der bestehende hofseitige Gebäuderiegel bis zur hinteren Baulinie von 5 Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse erhöht werden?

Erläuterung:

Der Baustufenplan St. Georg B4 weist eine Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen aus. Das Bestandsgebäude entspricht mit den vorhandenen 7 Vollgeschossen nach § 34 BauGB der umgebenden Bebauung hinsichtlich der Attikahöhen.

Planungsrechtlich ist die Aufstockung von 5 auf 7 Geschosse an dieser Stelle grundsätzlich denkbar. Die prägende Gebäudehöhe des fünfgeschossigen gründerzeitlichen Bebauungsmaßstabs wird eingehalten. Die Antwort auf Frage 1 (Nachbarzustimmung) ist zu beachten.

3. Staffelgeschoss:

Kann eine Überschreitung der zulässigen BGF Staffelgeschossfläche von 479,84 m² (66 % des letzten Vollgeschosses) um 179,73 m² auf 659,57 m² (91,6 %) genehmigt werden?

Erläuterung:

Um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, wird das Staffelgeschoss strassenseitig so weit zurückgestaffelt, dass die Attika hinter der Dachlinie des denkmalgeschützten Gebäudes Steindamm 14 liegt. Die südliche BGF des letzten Vollgeschosses wird vollständig überbaut.

Nein. Eine Abweichung von der Regelung zum Nachweis eines Nichtvollgeschosses ist nicht möglich. Geschosse sind entweder Vollgeschosse oder Nichtvollgeschosse entsprechend § 2 Abs. 6 HBauO. Vorliegend ist gemäß den Zahlen in der Fragestellung in der Variante A ein achttes Vollgeschoss geplant. (In den Zeichnungen ist kein Nachweis erbracht.)

4. Staffelgeschoss:

Sollte die Frage 3, Überschreitung 2/3 Regelung Staffelgeschoss, negativ bewertet werden, würde das Staffelgeschoss auf die 2/3 Regelung reduziert werden. Hierzu würde die zulässige BGF von 479,84 m² (66 % des letzten Vollgeschosses) eingehalten werden. Ist das Staffelgeschoss wie in der Zeichnung dargestellt genehmigungsfähig?

Erläuterung:

Das Staffelgeschoss wird strassenseitig so weit zurückgestaffelt, dass die Attika hinter der Dachlinie des denkmalgeschützten Gebäudes Steindamm 14 liegt. Im südöstlichen hofseitigen Bereich springt das Staffelgeschoss unter

Berücksichtigung des bestehenden Treppenhaukerns soweit zurück, dass nur 2/3 des letzten Vollgeschosses bebaut wird.

Nein. Siehe Befreiung 5.1.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das erweiterte Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 von zulässig 5 auf 7 Vollgeschosse, durch teilweise rückwärtige Aufstockung des Bestands (hofseitiger Gebäuderiegel) mit erneuertem 8. Geschoss als Nichtvollgeschoss

Begründung

Die Befreiung ist sowohl städtebaulich als auch denkmalrechtlich nicht vertretbar und nicht zu erteilen.

Die straßenseitige Attika des 7. Geschosses überschreitet die Bestandstraufhöhe der Nachbarbebauung, insbesondere auch die Traufhöhe des benachbarten Denkmals Steindamm 14, deutlich. Die Planung fügt sich in dieser Form nicht ein. Der gründerzeitliche Maßstab wird verlassen.

Stellungnahme Denkmalschutz:

Neben Bauvorhaben befindet sich das Baudenkmal Steindamm 14. Das Vorhaben in unmittelbarer Umgebung beeinträchtigt die prägende Umgebung, da es straßenseitig deutlich über die Höhe des bisher prägenden Gebäudes Steindamm 14 hinausragt. Außerdem führt die Aufstockung zu einer weiteren Verdunklung des Lichthofes an der Nordostseite des denkmalgeschützten Gebäudes. Nicht dargestellt ist zudem das bei Hotels erforderliche Technikgeschoss, das zwangsläufig zu einer zusätzlichen Erhöhung führen wird.

Für eine weitere Planung ist folgendes zu beachten:

1. Keine im Straßenraum sichtbare Erhöhung des Gebäudes.
2. Rückstaffelung vom Innenhof des Gebäudes Steindamm 14.
3. Nachweis, dass keinerlei Technikaufbauten auf dem neuen Staffelgeschoss erforderlich sind bzw. Unterbringung der Technik in dem Staffelgeschoss.
4. Das Staffelgeschoss überragt die Höhe des Daches von Steindamm 14 im Umkreis von 5 m nicht.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wurde nach § 69 Absatz 1 HBauO beantragt

- 6.1. für das Abweichen von HBauO 2/3 Staffelgeschoss

Eine Abweichung von der Regelung zum Nachweis eines Nichtvollgeschosses ist nicht möglich. Siehe Antwort zu Frage 3.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH