



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

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax
E-Mail

GZ.: M/BP/00886/2014
Hamburg, den 19. Mai 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.02.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

114-041
2013, 02013 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Jobcafe - Anbau eines Baukörpers zur Nutzung als Informationsfläche

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan St. Georg 23



Sprechzeiten:
Mo-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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MKg; II, V, VII, VIII; Baugrenzen
dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 2 Flurkartenauszug
0 / 10 Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der geplante Anbau in Bezug auf die Lage auf dem Grundstück und den Abständen zu den bestehenden Baukörpern genehmigungsfähig?**

Hinsichtlich der Abstandsflächen werden keine Probleme gesehen. Die Abstandsflächen werden alle eingehalten und liegen auf dem Grundstück. Der Feuerüberschlag im Bereich der aufsteigenden Fenster des Bestandsgebäudes muss durch eine F 90 Decke im 5 m Bereich gemäß (§ 30 Abs. 7 HbauO) verhindert werden.

2. **Ist der geplante Anbau in Bezug auf die Nutzung genehmigungsfähig?**

Solange das Jobcafe' nur im Rahmen der Öffnungszeiten der Arbeitsagentur betrieben wird, gibt es keine Bedenken. Das Jobcafe' darf nicht in den übrigen Zeiten von einem Fremdnutzer betrieben werden. Nutzung wie z.B. eine öffentlich zugängliche Gaststätte ist nicht zulässig.

3. **Ist das Vorhaben in Bezug auf die bestehenden Arbeitsplätze die im Bestandsgebäude unmittelbar neben dem Neubau liegen genehmigungsfähig (ASR)?**

Da der neue Anbau nur als Aufenthaltsraum genutzt werden soll, wo sich Gäste und Mitarbeiter der Jobagentur kurzzeitig aufhalten um eventuell einen Kaffee oder Tee trinken gibt es keine Bedenken.

4. **Gibt es sonstige Gründe, wegen derer ein Antrag auf Baugenehmigung zu diesem Vorhaben abgelehnt werden könnte?**

Es dürfen keine weiteren Brandlasten im Anbau untergebracht werden. Zubereitung von Speisen und Veranstaltungen im größeren Rahmen sind unzulässig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der ausgewiesenen Baugrenze um 9,17 m (§ 23Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung

6. Da für den geplanten Anbau gärtnerisch gestaltete Gartenflächen in Anspruch genommen werden, müssen die Flächen um den geplanten Anbau herum weiterhin als gestaltete Gartenflächen erhalten und nach Möglichkeit im späteren Genehmigungsverfahren um bisherige Wege- und Fahrflächen erweitert dargestellt werden.
7. Das Dach des Anbaues ist in der Genehmigungsplanung intensiv zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss hier 25 cm betragen.
8. Die Fläche ist mit Gräsern, Stauden und Kleinsträuchern zu bepflanzen.
9. Die Größe der begrüneten Flächen darf durch das Vorhaben in der Summe nicht verringert werden.
10. Die Freiflächenplanung und die Bepflanzung sind im späteren Bauantragsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung übergeordnete Planung abzustimmen.
11. Im Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Plan eines Landschaftsarchitekturbüros vorzulegen.
12. Die Fassadenmaterialien und – farben sind vor dem Einreichen des Genehmigungsantrages anhand einer Bemusterung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse