



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/01598/2021

Hamburg, den 26. Januar 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.09.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

###

112-003

1293, 1442, 1444, 1443

in der Gemarkung: St. Pauli Süd

Aufstockung um ein Staffelgeschoss mit 2 Wohnungen

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 Teilbebauungsplan 430

mit den Festsetzungen: Neue öffentl. Park- und Grünanlagen
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- der Baustufenplan St. Pauli

mit den Festsetzungen: W4g, Ordnungsfläche
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Aufstockung auf dem bestehenden Gebäude Reeperbahn 157 durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss möglich.**

Nein. Siehe Befreiungsentscheidung.

2. **Wir auf eine Ansetzung der Abstandsfläche für das kleine Rettungswegtreppenhaus verzichtet und des diesbezüglichen Abweichungsantrages, auch im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes zugestimmt?**

Nein, auf eine Ansetzung einer Abstandsfläche kann nicht verzichtet werden.
Nein, dem Abweichungsantrag wird nicht zugestimmt. Siehe Abweichungsentscheidung.

Das Baulandmobilisierungsgesetz hat auf die Pflicht des Nachweises von Abstandsflächen keinen Einfluss.

Festgestellte Abweichungen

Planungsrechtliche Befreiungen / Abweichungen

3. Planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1. Für das weitere Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) auf insgesamt 18 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Bauordnungsrechtliche Abweichungen

4. Bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 Absatz 1 HBauO

4.1 für das Überschreiten der Abstandsfläche des Treppenhausvorbaus von 21,46 m um weitere 0,94 m auf insgesamt 22,72 m auf einer Breite von ca. 3,0 m.

Begründung

Die Befreiung unter 3.1. ist nach § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich nicht vertretbar und nicht zu erteilen. Das Gebäude stellt schon jetzt einen Ausreißer dar, der dem Grundzug der Planung widerspricht. Für ein weiteres Geschoss gibt es in der näheren Umgebung kein Vorbild. Es fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Es ist auch nicht anzunehmen, dass die Festsetzung zur Geschossigkeit obsolet ist. Dadurch, dass die Planung städtebaulich nicht vertretbar ist, kommt auch keine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Frage.

Zur Abweichung unter 4.1. besteht kein Sachbescheidungsinteresse, da die gewünschte Aufstockung schon planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 0 Vollgeschosse

Transparenz in HH