



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

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



Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

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



GZ.: M-BP-425-2026

Hamburg, 24. Juni 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Eingang	17.03.2026
Belegenheit	[Redacted]
Baublöcke	[Redacted]
Flurstück	[Redacted] in der Gemarkung: St. Georg Nord

Hotel mit Gastronomie, Aufstockung

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).



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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan mit den Festsetzungen:	StGeorg30 MK; g; zwingend V und zwingend VI für Nr. 4; Baulinie; Baugrenze; Denkmalschutz; Durchfahrt mit Geh- und Fahrrechten; mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen BauNVO 15. September 1977
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB mit den Festsetzungen:	StErhVO_ [REDACTED] Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB
Gestaltungsverordnung mit den Festsetzungen:	GstVO_Aussenalsterverordnung Alle Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie mit den vorhande- nen Bauten in Architektur, Dachausbildung und in den verwandten Baustoffen zusammengehörige Gruppen bilden. § 2 Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0008 baubeschreibung-2_Entwurfsbeschreibung_20260304.pdf [baubeschreibung-2_Entwurfsbeschreibung_20260304.pdf]
- 0013 weitere_schriftstuecke-5_Projektbroschüre [REDACTED]_20260304.pdf [wei-tere_schriftstuecke-5_Projektbroschüre [REDACTED]_20260304.pdf]
- 0021 Nachforderung Unterlagen [REDACTED]_20260430.pdf [Nachforderung Unter-lagen [REDACTED]_20260430.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1: Ist es nach der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig, dass in den Antragsunterlagen dargestellte Gebäude, um Hotelflächen in der dargestellten Form zu erweitern?**

Auf der in Rede stehenden Fläche mit der Ausweisung Kerngebiet sind Beherbergungsbe-triebe grundsätzlich allgemein zulässig.

2. **Frage 2: Ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans St. Georg 30 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die beiden baulich verbundenen Gebäude [REDACTED] und [REDACTED] zulässig, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 5 Vollge-schossen um zwei zusätzliche Vollgeschosse überschritten werden soll, sodass ins-gesamt 7 + 1 Vollgeschosse einschließlich Staffelgeschoss entstehen?**

Nein. Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.
Die Planung wird entsprechend auch vom Oberbaudirektor städtebaulich abgelehnt und sie ist zudem denkmalrechtlich ist nicht genehmigungsfähig.

Denkmalschutz

Die in den Fragen 2 bis 6 beschriebenen Aufstockungen und Erhöhungen der Oberkanten der Gebäude [REDACTED] ist denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Begründung:

Das Ensemble repräsentiert die vorgründerzeitliche Stadterweiterung Hamburgs und die Entwicklung zur Großstadt. Das Eckgebäude [REDACTED] setzt einen städtebaulich markanten Akzent.

Die geplanten Aufstockungen würden eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Einzeldenkmäler und des denkmalgeschützten Ensembles bedeuten. Die geplanten Aufstockungen und Erhöhungen der Oberkanten der Gebäude [REDACTED] sind daher denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

3. **Frage 3: Ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans St. Georg 30 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Gebäude [REDACTED] zulässig, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 5 Vollgeschossen um zwei weitere Vollgeschosse überschritten werden soll und damit insgesamt 7 Vollgeschosse entstehen?**

Nein. Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

Die Planung wird entsprechend auch vom Oberbaudirektor städtebaulich abgelehnt und sie ist zudem denkmalrechtlich ist nicht genehmigungsfähig.

Denkmalschutz

Die in den Fragen 2 bis 6 beschriebenen Aufstockungen und Erhöhungen der Oberkanten der Gebäude [REDACTED] ist denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Begründung:

Das Ensemble repräsentiert die vorgründerzeitliche Stadterweiterung Hamburgs und die Entwicklung zur Großstadt. Das Eckgebäude [REDACTED] setzt einen städtebaulich markanten Akzent.

Die geplanten Aufstockungen würden eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Einzeldenkmäler und des denkmalgeschützten Ensembles bedeuten. Die geplanten Aufstockungen und Erhöhungen der Oberkanten der Gebäude [REDACTED] sind daher denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

4. **Frage 4: Ist es nach dem Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig, die Oberkante des Gebäudes Nr. [REDACTED] von 25,04 über NHN auf 31,04 über NHN für die Unterbringung zusätzlicher Hotelzimmer zu überschreiten?**

Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan St. Georg 30 nicht festgesetzt.

5. **Frage 5: Ist es nach dem Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig, die Oberkante des Gebäudes Nr. [REDACTED] von 25,80 über NHN auf 31,80 über NHN für die Unterbringung zusätzlicher Hotelzimmer zu überschreiten?**

Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan St. Georg 30 nicht festgesetzt.

6. **Frage 6: Ist es nach dem Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig, die Oberkante des Gebäudes Nr. [REDACTED] von 26,90 über NHN auf 32,90 über NHN für die Unterbringung zusätzlicher Hotelzimmer zu überschreiten?**

Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan St. Georg 30 nicht festgesetzt.

7. **Frage 7: Ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs.2 Satz 2 HBauO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche [REDACTED] sowie im Bereich der Gauben gemäß § 6 Abs. 5 HBauO in den nachfolgend dargestellten Umfangsbereichen zulässig:**

Gebäude [REDACTED]

Erforderliche Abstandsfläche der Traufe: 8,982 m

Unterschreitung zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche: 1,48 m

Breite des betroffenen Fassadenabschnitts: 19,175m

Gebäude [REDACTED]

Erforderliche Abstandsfläche der Traufe: 9,156 m

Unterschreitung zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche: 1,655 m

Breite des betroffenen Fassadenabschnitts: 28,615m

Gebäude [REDACTED]

Erforderliche Abstandsfläche der Traufe: 9,148 m

Unterschreitung zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche: 1,65 m

Breite des betroffenen Fassadenabschnitts: 14,535m

Da die Planung hinsichtlich der beantragen Erhöhung der Geschossigkeit nicht genehmigungsfähig ist, besteht zu dieser Fragestellung kein Sachbescheidungsinteresse.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

8. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

8.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von ausgewiesen zwingend 5 um 2 auf 7 Vollgeschosse für das Gebäude [REDACTED] (§ 20 BauNVO)

8.2 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von ausgewiesen zwingend 5 um 3 auf 8 Vollgeschosse für das Gebäude [REDACTED] (§ 20 BauNVO)

8.3 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von ausgewiesen zwingend 5 um 3 auf 8 Vollgeschosse für das Gebäude [REDACTED] (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiungen unter 8.1, 8.2 und 8.3 sind städtebaulich nicht vertretbar, sie berühren die Grundzüge der Planung.

Zwingende Festsetzungen zur Geschossigkeit konstituieren regelmäßig Grundzüge der Planung, die einer planungsrechtlichen Befreiung nicht zugänglich sind. Ziel der hier in Rede stehenden Festsetzung ist die Einfügung der Planung in die benachbarten Denkmäler hinsichtlich der Höhenentwicklung. Dieses Ziel wird von der Planung nicht erreicht.

Das sich ergebende Straßenbild, in dem die übermaßstäblichen Dachvolumen die Traufen der Umgebungsbauten um ein Deutliches überragen, konterkariert das Ziel des Bebauungsplans.

Im städtebaulich sowie stadtgestalterisch sensiblen Kontext der Alsteruferbebauung sind bauliche Maßnahmen mit größter Sorgfalt zu planen. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Maßnahme ist im unmittelbaren Zusammenhang mit der architektonischen / stadtgestalterischen Ausbildung der Umgebung zu beurteilen. Die eingereichte Planung fügt sich nicht ein.

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 / Siegel

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	Hotels, Gasthöfe, Fremden- heime, Pensionen
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)