



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02228/2018
Hamburg, den 29. April 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 22.03.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 220-084
Flurstück 00790 in der Gemarkung: Lurup

Abbruch des bestehenden 2-geschossigen Gebäudes und Errichtung eines neuen Wohn-/Geschäftsgebäudes mit 5 Vollgeschossen, 1 Staffelgeschoss und 1 Kellergeschoss/Tiefgarage

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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Lurup 3 (festgestellt am 01.07.1963)

mit den Festsetzungen: Nr. 107: SOL III g
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
2	Vollmacht
24 / 1	Flurkartenauszug / Karte
24 / 2	Bebauungsplan Lurup 3
24 / 6	Bestandsfotos
24 / 7	Fragenkatalog
24 / 8	Antrag / Befreiung - Begründung
24 / 10	Ansicht / Schnitt - Neubau
24 / 11	Visualisierung
24 / 12	Schnitt - Neubau
24 / 14	Zustimmung Eigentümer 1/3-Mix-Lösung
24 / 15	Mitteilung über Außenanlagen
24 / 16	Lageplan
24 / 20	Grundriss / Erdgeschoss
24 / 21	Grundriss / 1 + 2 Obergeschoss
24 / 22	Grundriss / 3. Obergeschoss
24 / 23	Grundriss / Staffelgeschoss
24 / 24	Öffentl.-rechtl. Vertrag

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Besteht die Aussicht auf Erteilung einer Befreiung vom gültigen Bebauungsplan "Lurup 3" bezüglich der Ausweisung "SOL III g" ?**

Ja. Einer Befreiung für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird zugestimmt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lurup 3 mit den Festsetzungen SOL III g.

Gemäß §2 Nr. 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan sind im Sondergebiet „Läden“ nur Ladengeschäfte, in den Obergeschossen auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Das Vorhaben plant hier in den Obergeschossen konventionellen Wohnungsbau (= keine Betriebswohnungen). Angesichts des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelhandels-Zentrums am Eckhoffplatz, wird zur Stärkung desselben eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung städtebaulich befürwortet. Das EG bleibt dabei weiterhin für den Einzelhandel vorgesehen, was einer Belebung der Erdgeschoßzone zu Gute kommt. Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist hier städtebaulich vertretbar.

2. **Besteht Aussicht auf Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Veränderung (keine Vergrößerung, nur leichte Verschiebung) der überbauten Fläche (eine Flucht mit den Nachbargebäuden)?**

Ja. Einer Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze um 2,50 m wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan Lurup 3 setzt hier Baugrenzen fest.

Das Vorhaben überschreitet diese straßenseitig um 2,50 m mit der Intention, die straßenseitige Bauflucht des Nachbargebäudes Luruper Hauptstraße 119 aufzugreifen. Das Schließen der Bauflucht wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Das Überschreiten der Baugrenze ist hier städtebaulich vertretbar.

3. **Besteht grundsätzlich Aussicht auf Erteilung einer Baugenehmigung hinsichtlich der geplanten 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss bezogen auf die gem. B-Plan Lurup 3 festgelegten, maximalen 3 Vollgeschosse?**

Nein. Einer Befreiung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss wird nicht zugestimmt.

Der Bebauungsplan Lurup 3 setzt hier SOL III g fest.

Aus städtebaulichen Gründen kann nur das Überschreiten der zulässigen Zahl von 3 Vollgeschossen um ein Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffel begründet werden.

4. **Besteht grundsätzlich Aussicht auf Erteilung einer Genehmigung für die zu vermietenden Wohnungen in den Obergeschossen/ Staffelgeschoss bezogen auf den Text des B-Plans Lurup 3 (Sondergebiet Läden im EG mit Betriebswohnungen in den Obergeschossen)?**

Ja. Einer Befreiung für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird zugestimmt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lurup 3 mit den Festsetzungen SOL III g.

Gemäß §2 Nr. 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan sind im Sondergebiet „Läden“ nur Ladengeschäfte, in den Obergeschossen auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Das Vorhaben plant hier in den Obergeschossen konventionellen Wohnungsbau (= keine Betriebswohnungen). Angesichts des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelhandels-Zentrums am Eckhoffplatz, wird zur Stärkung desselben eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung städtebaulich befürwortet. Das EG bleibt dabei weiterhin für den Einzelhandel vorgesehen, was einer Belebung der Erdgeschoßzone zu Gute kommt. Einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist hier städtebaulich vertretbar.

5. **Würden die zur Zeit nicht erforderlichen seitlichen Abstandsflächen an den Giebeln (geschlossene Bauweise über 50 m Baukörperlänge) weiterhin bei der eingereichten Planung Bestand haben können?**

Ja. Das Abstandsflächenrecht gem. § 6 HBauO gilt, wenn die Baugrenzen nicht eingehalten werden.

6. **Würde die Tiefgarage in der dargestellten Form Aussicht auf Erteilung einer Genehmigung haben?**

MR 2 (Management des öffentlichen Raumes): Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Überfahrt – wie im Lageplan vom 17.07.18 dargestellt – abgelehnt wird.

Die geplante TG-Zufahrt sollte seitlich am geplanten Gebäude über die bestehende Überfahrt zwischen Haus-Nr. 107 und Haus Nr. 115 vorgesehen werden, so dass die Ein- und Ausfahrten über die bereits bestehende Überfahrt / Feuerwehrezufahrt (Flurstück 787/790) abgewickelt werden können.

Hinsichtlich der rückwärtigen Grundstücksfläche, die für die geplante Wohnbebauung als Kinderspielfläche umgenutzt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrt für Haus Nr. 103 über das Flurstück 790 weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Prüfung erst im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO mit aussagekräftigen Unterlagen (verkehrstechnische Stellungnahme mit Anzahl der Tiefgaragen Plätze und Lageplan mit exakt eingezeichneten Breiten auch in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude) erfolgen kann.

7. **Würde der Wegnahme bzw. Verlegung der derzeitigen PKW-Stellplätze vom Innenhof in die Tiefgarage zugestimmt werden?**

Aus städtebaulicher Sicht bestehen hinsichtlich einer Verlegung der derzeitigen PKW-Stellplätze vom Innenhof in die Tiefgarage keine Bedenken.

MR 2 (Management des öffentlichen Raumes): Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Überfahrt – wie im Lageplan vom 17.07.18 dargestellt – abgelehnt wird.

Die geplante TG-Zufahrt sollte seitlich am geplanten Gebäude über die bestehende Überfahrt zwischen Haus-Nr. 107 und Haus Nr. 115 vorgesehen werden, so dass die Ein- und Ausfahrten über die bereits bestehende Überfahrt / Feuerwehrezufahrt (Flurstück 787/790) abgewickelt werden können.

Hinsichtlich der rückwärtigen Grundstücksfläche, die für die geplante Wohnbebauung als Kinderspielfläche umgenutzt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrt für Haus Nr. 103 über das Flurstück 790 weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

8.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lurup 3 mit den Festsetzungen SOL III g.

Gemäß §2 Nr. 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan sind im Sondergebiet „Läden“ nur Ladengeschäfte, in den Obergeschossen auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Das Vorhaben plant hier in den Obergeschossen konventionellen Wohnungsbau (= keine Betriebswohnungen). Angesichts des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelhandels-Zentrums am Eckhoffplatz, wird zur Stärkung desselben eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung städtebaulich befürwortet. Das EG bleibt dabei weiterhin für den Einzelhandel vorgesehen, was einer Belebung der Erdgeschoßzone zu Gute kommt.

Einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist hier städtebaulich vertretbar.

- 8.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse.

Begründung

Der Bebauungsplan Lurup 3 setzt hier SOL III g fest.

Die Nachbarbebauung Luruper Hauptstraße 119 weist einen Baukörper mit einer Geschoßigkeit von IV (ohne Staffel) auf. Dies ist aus städtebaulicher Sicht der bei einer möglichen Überschreitung der festgesetzten Geschoßigkeit zu berücksichtigende Referenzrahmen. Das geplante Vorhaben darf eine Geschoßigkeit von IV + Staffel nicht überschreiten.

- 8.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 2,50 m.

Begründung

Der Bebauungsplan Lurup 3 setzt hier Baugrenzen fest.

Das Vorhaben überschreitet diese straßenseitig um 2,50 m mit der Intention, die straßenseitige Bauflucht des Nachbargebäudes Luruper Hauptstraße 119 aufzugreifen. Das Schließen der Bauflucht wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Das Überschreiten der Baugrenze ist hier städtebaulich vertretbar.

- 8.4. für das Errichten einer Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung wird unter den von MR 2 formulierten Bedingungen erteilt.

MR 2 (Management des öffentlichen Raumes):

Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Überfahrt – wie im Lageplan vom 17.07.18 dargestellt – abgelehnt wird.

Die geplante TG-Zufahrt sollte seitlich am geplanten Gebäude über die bestehende Überfahrt zwischen Haus-Nr. 107 und Haus Nr. 115 vorgesehen

werden, so dass die Ein- und Ausfahrten über die bereits bestehende Überfahrt / Feuerwehrezufahrt (Flurstück 787/790) abgewickelt werden können. Hinsichtlich der rückwärtigen Grundstücksfläche, die für die geplante Wohnbebauung als Kinderspielfläche umgenutzt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrt für Haus Nr. 103 über das Flurstück 790 weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Prüfung erst im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO mit aussagekräftigen Unterlagen (verkehrstechnische Stellungnahme mit Anzahl der Tiefgaragen Plätze und Lageplan mit exakt eingezeichneten Breiten auch in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude) erfolgen kann.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

9.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 3 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse

Begründung

Bei der Nachbarbebauung eines Pflegeheims im Bereich Luruper Hauptstraße 119, wurde 2007 eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen + Staffel genehmigt (Arch. Klindtworth); diese hat eine Gebäudehöhe nach Genehmigung von max. 12,40m.

In der Darstellung dieser Nachbarbebauung wurde vom Architekten eine Höhe nach eigenen Angaben von 15 m geschätzt. Dies trifft aber nicht zu – der Bestand, der zur Südseite viergeschossig wirkt, ist 2,60 m niedriger.

Die beantragte Neubebauung sollte aber städtebaulich Bezug zu diesem Bestand nehmen – dies kann durch vier Vollgeschosse geschehen. Darüber kann nur noch ein allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss, wegen der näheren Lage zur Straßenkreuzung zugestanden werden.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass auch ein städtebaulicher Bezug zur gegenüberliegenden Ostseite der Luruper Hauptstraße herzustellen ist. Hier wurde im 2014 festgestellten B-Plan Lurup 63 das denkmalgeschützte Fabrikgebäude der Hermes Schleifmittel zur Straße hin, mit einer max. Gebäudehöhe von 4 – 8 m festgesetzt. Die Bebauung der „Neuen Lübecker“ ist mit zwingen IV –Vollgeschossen festgesetzt.

9.2. für das Errichten von 21 Carports im rückwertigen Grundstücksbereich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Errichtung von 21 Carports ist städtebaulich nicht vertretbar.

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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH