



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 428 81 - 0
Telefax 040 - 427 909 100
E-Mail WBZ2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 428 81 - ###
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/02297/2018
Hamburg, den 29. Oktober 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.02.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

519-090
7186 in der Gemarkung: Poppenbüttel

Erweiterung im Alstertal Einkaufszentrum durch einen Anbau auf dem nördlichen Teil des Parkdecks West und eine Aufstockung im Teilbereich des bestehenden Einkaufszentrums

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Poppenbüttel 26

mit den Festsetzungen: MK g (B-Plan Pop38 vom 22.11.2005) ;
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal

- der Bebauungsplan Poppenbüttel 38

mit den Festsetzungen: MK (A) GRZ 1,0 Bis II. Vollgeschoss; GF 96.500 m²
GA 1+ St und GA iV + St; Baugrenze
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

298 / 5	Lageplan
298 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
298 / 7	Grundriss / 1. Obergeschoss
298 / 8	Grundriss / 2. Obergeschoss
298 / 9	Grundriss / Dachaufsicht
298 / 10	Schnitt Achse F-P' / 29-30 Aufstockung
298 / 11	Projektbeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, die festgesetzte Geschossigkeit, im Bereich der blau markierten Fläche im Schnitt (Vorl. 298/10), auf dem bestehenden Garagengeschoss um 3 Vollgeschosse zu erhöhen? (Abweichungen vom B-Plan 26).**

Begründung

Die Befreiung von den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist erforderlich, da auf dem bisherigen 1-geschossigen Parkdeck künftig eine Erweiterung von 3 Vollgeschossen (Gebäudehöhe ca. 18 m OK Attika) neu geschaffen werden soll.

Antwort

Die Befreiung für das Errichten von 3 Vollgeschossen im Bereich der eingeschossigen Ausweisung als Garagen- und Stellplatzfläche ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt.

Die Begründung ist der Stellungnahme zur Abweichung unter Ziffer 6.2 zu entnehmen.

2. **Kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, die festgesetzte Nutzungsart, wie in den Grundrissen dargestellt, in Verkaufsflächen zu ändern? (Abweichung vom B-Plan 26)**

Begründung

Die Befreiung von der Festsetzung der Nutzungsart „Stellplätze und Garagen“ ist erforderlich, da künftig eine Nutzungsart „Verkaufsfläche“ zugelassen werden soll.

Antwort

Die Befreiung für das Abweichen von der zulässigen Art der Nutzung von Fläche für Garagen und Stellplätze in Verkaufsfläche wird erteilt. Die Begründung ist der Stellungnahme zur Abweichung unter Ziffer 6.1 zu entnehmen.

3. **Kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, im Bereich der rosa markierten Fläche im Lageplan (Vorl. 298/5), die zulässige Geschossigkeit um ein zusätzliches Geschoss auf 3 Vollgeschosse zu erhöhen? (Abweichung vom B-Plan 38)**

Begründung

Die Befreiung von der Festsetzung zur Geschossigkeit ist erforderlich, da auf dem bisherigen 2-geschossigen Einkaufszentrum künftig eine Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss (Gebäudehöhe ca. 18 m OK Attika, BGF ca. 2.900m²) neu geschaffen werden soll. Die derzeitige Festsetzung zur Geschossigkeit lässt max. 2 Geschosse zu.

Antwort

Die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Bestandsgebäudes durch ein drittes Vollgeschoss auf den bestehenden zwei Geschossen wird zugelassen. Die Begründung ist der Stellungnahme zur Abweichung unter Ziffer 6.3 zu entnehmen.

Die Dachfläche ist gemäß Bebauungsplan Po 38 zu begrünen.

4. **Kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, die max. zulässige Geschossfläche um ca. 1.184 m² zu erhöhen (Grundlage: Berechnung der GF, Bauantrag vom 15.03.2004)? (Abweichungen vom B-Plan 38)**

Begründung

Die Befreiung von der zulässigen max. Geschossfläche von 96.500m² (derzeit vorhanden 94.784m²) ist erforderlich, um die geplante Erweiterung zu realisieren. Neu geschaffen werden auf dem Geltungsbereich des B-Plans 38 ca. 2.900m² Geschossfläche und auf dem Geltungsbereich des B-Plans 26 ca. 2.200m² Geschossfläche (gesamt ca. 5.100m²). Abzüglich der Differenz der aktuell nicht genutzten Geschossfläche von 1.716m² ist die Erhöhung der zukünftigen Geschossfläche über beide B-Plan Bereiche um ca. 3.380m² Geschossfläche erforderlich.

Antwort

Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche beträgt insgesamt ca. 3380m².

Das Alstertaler Einkaufszentrum ist ein Bezirksentlastungszentrum und ein wichtiger Standort im Nord-Osten Hamburgs mit überregionaler Bedeutung. Es wird unterstützt, den Standort langfristig zu erhalten und zu stärken. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auch städtebaulich vertretbar.

Die Begründung ist der Stellungnahme zur Abweichung unter Ziffer 6.4 zu entnehmen.

5. **Fassadengestaltung und Nachweis der notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze im Baugenehmigungsverfahren**

5.1 Die Fassadengestaltung und die geplanten Materialien sind im Genehmigungsverfahren mit dem Bezirksamt sowie mit dem Oberbaudirektor (BSW/OD) abzustimmen. Die Dachfläche der Erweiterung ist gemäß § 2 P. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Poppenbüttel 38 mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

5.2 Im Genehmigungsverfahren sind notwendige Stellplätze sowie Fahrradplätze nach § 48 Abs. 1 HBauO nachzuweisen. Die Bemessungswerte sind der Anlage 1 P. 3 der Fachanweisung notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze zu entnehmen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

6.1. *für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der als Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Fläche gemäß B-Plan Poppenbüttel 26 in Verkaufsflächen im Kerngebiet.*

Begründung

Die Befreiung für das Abweichen von der zulässigen Art der Nutzung von Fläche für Garagen und Stellplätze in Verkaufsfläche wird erteilt. Die Erweiterung des Zentrums ist an dem geplanten Standort sinnvoll. Die angrenzenden Flächen sind öffentliche Parkanlagen der FHH. Nachbarliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die entfallenden und die neu zu errichtenden Stellplätze für die Erweiterung sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

6.2. *für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der eingeschossigen Ausweisung als Garagen- und Stellplatzfläche (blau markierte Fläche im Schnitt - Vorlage 298/10), auf dem bestehenden Garagengeschoss um 3 Vollgeschosse mit Nutzung als Verkaufsfläche. (Festsetzung B-Plan Po 26)*

Begründung

Die Befreiung für das Errichten von 3 Vollgeschossen im Bereich der eingeschossigen Ausweisung als Garagen- und Stellplatzfläche ist städtebaulich vertretbar. Die Erweiterung des Gebäudes befindet sich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite. Angrenzend befinden sich die Parkanlagen. Nachbarliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Durch die abschirmende Parkanlage ist die Erweiterung vom daran angrenzenden Saseler Damm aus kaum sichtbar. Es wird zudem, durch die Schaffung eines neuen Eingangsbe-

reichs und Umorganisation des Außenbereichs der oberirdische Stellplatzbereich aufgewertet. In der Umgebung sind größtenteils höhere Gebäude vorhanden und die Dreigeschossigkeit bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Einkaufszentrums. Die Dachfläche ist gemäß Bebauungsplan Po 38 zu begrünen.

- 6.3. für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Bestandsgebäudes, rosa markierte Fläche im Lageplan (Vorl. 298/5), um 1 zusätzliches Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse gemäß Festsetzungen im B-Plan Po-38.**

Begründung

Die derzeitige Festsetzung zur Geschossigkeit lässt max. 2 Geschosse zu. Die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Bestandsgebäudes durch ein drittes Vollgeschoss auf den bestehenden zwei Geschossen ist städtebaulich vertretbar und dient der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums analog der Aufstockung auf der Garagenfläche bis zu einer Gebäudehöhe von ca. 18 m OK Attika.

Grundsätzlich ist eine teilweise Erweiterung des Gebäudes in der Höhe statt in der Fläche wünschenswert. Die Dachfläche ist gemäß Bebauungsplan Po 38 zu begrünen.

- 6.4. für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 3380 m² von den zulässigen 96 500 m² gemäß B-Plan Poppenbüttel 38 auf 99 880 m². Davon werden 1.184 m² in dem Geltungsbereich des B-Plan Po 38 und 2196 m² in den Geltungsbereich B-Plan Po 26. errichtet. Derzeit beträgt die bebaute Geschossfläche 94 784 m² (Grundlage: Berechnung der GF, Bauantrag vom 15.03.2004).**

Begründung

Die Befreiung von der zulässigen max. Geschossfläche von 96.500m² (derzeit vorhanden 94.784m²) ist erforderlich, um die geplante Erweiterung zu realisieren. Geplant ist eine Erweiterung der Geschossfläche von 94.784m² um ca. 5.100 m² auf insgesamt ca. 99.880 m². Neu geschaffen werden in dem Geltungsbereich des B-Plan Po 38 ca. 2900 m² und in dem Geltungsbereich des B-Plan Po 26 ca. 2.200 m². Zulässig gemäß B-Plan 38 ist eine Geschossfläche von 96.500 m². Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche beträgt somit ca. 3380m².

Das Alstertaler Einkaufszentrum ist ein Bezirksentlastungszentrum und ein wichtiger Standort im Nord-Osten Hamburgs mit überregionaler Bedeutung. Es wird unterstützt, den Standort langfristig zu erhalten und zu stärken. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auch städtebaulich 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

Transparenz in HH

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH