



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

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

GZ.: A/WBZ/07449/2017
Hamburg, den 6. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.09.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

220-051
1004, 1008, 01008 in der Gemarkung: Lurup

Abbruch Haspa-Gebäude, Errichtung eines 6-geschossigen Wohngebäudes (25WE) [Elbgaustr.124], Errichtung von zwei zusätzlichen Obergeschossen (10WE) und Änderung des 1.OG als Wohnnutzung (5WE) [Friedrichshulder Weg 2-4]

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lurup 36 (festgestellt am 26.01.1971) + Textänderung
mit den Festsetzungen: MKg, Wo über erstem Vollgeschoß; Baukörper zwingend I-, II- oder VII-geschossig ; § 2 Festsetzungen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 96 / S- 1 Antrag
 - 96 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 96 / 20 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 96 / 21 Antrag / Befreiung - Begründung
 - 96 / 23 Fragestellungen
 - 96 / 24 Draufsicht / Nord-West

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1: Wird die Erteilung einer Befreiung zum Bau von Wohnungen in der ausgewiesenen Nutzung des Bebauungsplans Lurup 36 als Kerngebiet (MK) in Aussicht gestellt ?**

Ja, Wohnnutzung in ist hier gemäß Bebauungsplan über dem Erdgeschoss vorgesehen.

2. **Frage 2: Wird dem geplanten Neubau - Elbgaustraße 124 - Wohn-und Geschäftsgebäude mit 8 Vollgeschossen (EG = Haspa + 1 .-7.OG = Wohnungen) in der dargestellten Form zugestimmt ?**

Nein, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

HINWEIS:

Eine Befreiung von der Geschossigkeit wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

3. **Frage 3: Wird dem für die Erstellung des Neubaus erforderlichen Abbruch des 1-geschossigen Haspa-Gebäudes in der Elbgaustraße 124 und dem Abbruch des Pavillions (Reisebüro) Elbgaustraße 124 a+b zugestimmt ?**

Ja, einem im Zusammenhang mit geplanten Wohnungsbaumaßnahmen erforderlichen Abbruch des 1-geschossigen Haspa-Gebäudes in der Elbgaustraße 124 sowie dem Abbruch des Pavillions (Reisebüro) Elbgaustraße 124 a+b kann grundsätzlich zugestimmt werden.

4. **Frage 4: Wird der geplanten Aufstockung um zwei Vollgeschosse für Wohnungen auf dem bestehenden 2-geschossigen Geschäftsgebäude (Stahlbetonskelettbauweise) Friedrichshulder Weg 2-4 in Leichtbauweise als leichteres Tragwerk zugestimmt ?**

Nein, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

HINWEIS:

Eine Befreiung von der Geschossigkeit wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

5. **Frage 5: Wird alternativ (bei statischer Notwendigkeit) dem Abbruch des bestehenden Obergeschosses (Stahlbetonskelettbauweise) und einer Aufstockung um dann drei Vollgeschosse in Leichtbauweise als leichteres Tragwerk für Wohnungen zugestimmt ?**

Nein, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

HINWEIS:

Eine Befreiung von der Geschossigkeit wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

6. **Frage 6: Wird die Erteilung einer Befreiung zur Überbauung der festgesetzten Baugrenzen gern, gültigem Bebauungsplan Lurup 36 für den 6-geschossigen Neubau Elbgaustraße 124 in Aussicht gestellt ?**

Nein, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

HINWEIS:

Eine Befreiung von der Baukörperausweisung wird jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes Friedrichshulder Weg Nr.2/4 um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

- 7.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Neubau Elbgaustraße 124 um 5 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist.

- 7.3. für das geringfügige Überschreiten der Baugrenzen des Baukörper für das Gebäude Elbgaustraße 124, die sich aus der Abhängigkeit zur noch nicht feststehenden Architektur des Neubaus ergeben kann

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Form des Antrags nicht vollständig geprüft werden konnten. Die vorliegenden Antragsunterlagen lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar 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

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse