



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 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11278
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02740/2014
Hamburg, den 14. Juli 2014

Verfahren
Eingang
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
04.04.2014

207-016
55 in der Gemarkung: Sternschanze

Abbruch und Neubau eines Büro -u. Gewerbegebäudes

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

- der Bebauungsplan St. Pauli 29

mit den Festsetzungen:

GEg, vordere Bebauung 4-geschossig, Bautiefe parallel zur Ludwigstr. 12 m, parallel zur Sternstr. 15 m, GH 23.

in Verbindung mit:

Hofbebauung 1-geschossig, GRZ 0,8
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8 / S-3	Fragenkatalog zur Bauvoranfrage
8 / 2	Lageplan, M 1:500
8 / 3	Lageplan, M 1:250
8 / 12	Antrag / Befreiung – Begründung – Überschreitung Vollgeschosse
8 / 13	Antrag / Befreiung – Begründung – Überschreitung Fläche
8 / 14	Antrag / Befreiung – Begründung – Überschreitung vordere Baugrenze
8 / 15	Antrag / Befreiung – Begründung – Überschreitung GFZ

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

Beantwortung der Einzelfragen

Frage 1: Darf das Flurstück 55 mit dem dargestellten Volumen bebaut werden?

Frage 2: Darf eine 5-geschossige, geschlossene Bauweise analog zur Bestandsbebauung Ludwigstraße für die gesamte Eckbebauung Sternstraße 67 / Ludwigstraße 4 gelten?

Antwort auf Frage 1 und Frage 2:

Zugelassen wird ein Gewerbegebäude mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die vordere Baugrenze entlang der Ludwigstraße darf maximal um 2,50m ab dem 1.Obergeschoss überschritten werden. Das Erdgeschoss muss die Baugrenze mit einer Höhe von 4,50m einhalten. Das Staffelgeschoss muss ebenfalls die Baugrenze einhalten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

1.1. für das Überschreiten der 4 Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nicht erteilt

1.2. für die Überschreitung der vorderen Baugrenze um ca. 5,10m ab dem Erdgeschoß entlang der Ludwigstraße.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da eine Überschreitung in diesem Umfang eine zu starke Verengung des Straßenraumes zur Folge hätte. Diese ist städtebaulich nicht vertretbar.

Bedingung

Zugelassen wird eine Überschreitung der Baugrenze ab dem 1.Obergeschoss mit einer Tiefe von maximal 2,50m. Das Erdgeschoss muss die Baugrenze mit einer Höhe von 4,50m einhalten. Das Staffelgeschoss muss ebenfalls die Baugrenze einhalten.

- 1.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 um 0,77 auf 3,17.

Begründung

Eine Überschreitung der GFZ in dieser Höhe wird nicht zugelassen, wohl aber bei einer Überschreitung der vorderen Baugrenze entlang der Ludwigstraße in einer Tiefe von maximal 2,50m (siehe Bedingung unter Ziff. 1.2).

- 1.4. für die Überschreitung des Grundstückes auf der öffentlichen Gehwegfläche Ecke Ludwigstraße / Sternstraße ab dem EG um ca. 1,50m.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da in diesem Bereich die öffentlichen Wegeflächen durch den besonderen Charakter dieses Stadtteils durch starken, nichtmotorisierten Verkehr beansprucht werden. Auch der Parkdruck ist in diesem Stadtteil sehr hoch, so dass auf die im B-Plan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche zur Sicherung einiger Pkw-Stellplätze nicht verzichtet werden kann. Öffentliche Wegefläche stehen ohnehin nur begrenzt zur Verfügung. Da zusätzlich zur Nähe der Schule erhöhter Bedarf an ausreichenden Nebenflächen besteht, darf die Situation durch eine Einschränkung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse