



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/07353/2018

Hamburg, den 18. Juni 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	17.09.2018
Belegenheiten	###
Baublock	220-058
Flurstücke	5204, 5559, 699 in der Gemarkung: Lurup

Neubau Wohn- und Geschäftshaus 42 WE, Wohnhaus 10 WE und Tiefgarage

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrt.

Begründung

In Anbetracht der Umstände, dass speziell die HASPA hauptsächlich von einem fließenden Kundenverkehr mit kurzen Aufenthalten betroffen ist, ergibt die Herstellung von KFZ-Stellplätzen im Vorbereich und somit die Herstellung von zwei Gehwegüberfahrten Sinn. Ein Verweis auf die Nutzung anliegender TG-Stellplätze wäre hier unverhältnismäßig.

Da die potenzielle Straßenerweiterungsfläche nicht von den Baumaßnahmen beeinflusst wird, ist die Absenkung der Bordsteine genehmigungsfähig.

Nebenbestimmung

Die Lageplan des Bauvorhabens ist der BWVI und dem HVV zwecks möglicher S-/U-Bahnhaltestellen vorzulegen.

2. Nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Ausnahmegenehmigung erteilt vom 1. Oktober bis 28. Februar für die Dauer der Baugenehmigung die Fällung von vier Fichten, Stammd. ca. 25-27 cm, eine Pyramiden-Kastanie, Stammd. ca. 30 cm, einen Spitzahorn, Stammd. ca. 40 cm und einen Zierapfel, Stammd. ca. 36 cm gemäß des Lageplans und der Auflistung (Vorlage 81, 82 und 83) auszuführen.

Begründung

Die Fällung von vier Fichten, Stammd. ca. 25-27 cm, eine Pyramiden-Kastanie, Stammd. ca. 30 cm, einen Spitzahorn, Stammd. ca. 40 cm und einen Zierapfel, Stammd. ca. 36 cm sind zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gegen Ersatzpflanzung vertretbar.

3. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1

E0102-HSEKANAL-2706356 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2

E0102-HSEKANAL-4808743 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

3

E0102-HSEKANAL-90183743 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 07353-LP-SW+RW vom 22.09.2018 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Lurup 58 (festgestellt am 30.05.2001)

mit den Festsetzungen: MK III-IV g; GRZ 0,6; Wo über I und WA IV zwingend g; GRZ 0,6

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

mit den Festsetzungen nach DenkmalschutzG: MK III-IV g; GRZ 0,6; Wo über I und WA IV zwingend g; GRZ 0,6

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

31 / 1	Antrag / Abweichung – Begründung - § 9 HBauO
31 / 2	Antrag / Abweichung – Begründung - § 10 HBauO
31 / 3	Antrag / Befreiung – Begründung – GRZ § 19 BauNVO
31 / 4	Antrag / Befreiung – Begründung – TG § 23 BauNVO
31 / 6	Antrag / Befreiung – Begründung – TG § 23 BauNVO
31 / 7	Antrag / Befreiung – Begründung – VG L.H. § 20 BauNVO
31 / 8	Antrag / Befreiung – Begründung – Balkone (§ 23 BauNVO)
31 / 9	Planbeschreibung
31 / 10	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung, incl. zeichn. Darstellung
31 / 11	Berechnung / Bruttorauminhalt, incl. zeichn. Darstellung
31 / 12	Wohnungsschlüssel
31 / 13	Wohnflächenberechnung
31 / 14	Nachweis / KFZ-Stellplätze, Fahrradstellplätze
31 / 15	Berechnung / Nutzflächen
31 / 16	Flurkartenauszug / Karte
31 / 30	Antrag / Befreiung – Begründung – VG J.K.W. § 20 BauNVO
31 / 33	Treppenhaus für Krankentragen
31 / 61	Lage- und Höhenplan mit Bestandsbäumen
31 / 78	Verkehrstechnische Stellungnahme
31 / 81	Fällantrag
31 / 82	Angaben zum Baumbestand
31 / 83	Lageplan - Fällantrag
31 / 86	Anlagenbeschreibung Lüftung Garage
31 / 87	Berechnung / Emissionsstärke
31 / 88	Grundriss / Untergeschoss - <u>nur Entlüftung TG</u>
31 / 90 + 91	Lageplan Sielanschlüsse Nr.: 07353-LP-SW+RW vom 22.09.2018
31 / 93	Lageplan - Abbruch, Aussenanlagen, Abstandsflächen
31 / 94	Grundriss Untergeschoss
31 / 95	Grundriss Erdgeschoss
31 / 96	Grundriss 1.Obergeschoss
31 / 97	Grundriss 2. + 3.Obergeschoss
31 / 98	Grundriss 4.Obergeschoss
31 / 99	Grundriss Staffelgeschoss
31 / 100	Ansichten
31 / 101	Schnitte A, B + C
31 / 102	Müllnachweis
31 / 103	Antrag Befreiung Überschreitung hintere Baugrenze mit 3 TH
31 / 104	Brandschutzkonzept Nr.290-04-1, 1.Revision v. 22.02.2019
31 / 105	Lageplan Brandschutz
31 / 106	Grundriss UG Brandschutz
31 / 107	Grundriss EG Brandschutz
31 / 108	Grundriss 1.OG Brandschutz
31 / 109	Grundriss 2.OG Brandschutz
31 / 110	Grundriss 3.OG Brandschutz
31 / 111	Grundriss 4.OG Brandschutz
31 / 112	Grundriss STG Brandschutz
31 / 113	Schnitt Brandschutz
31 / 117	Freiflächenplan, Änderung v. 18.04.2019

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss an der Luruper Hauptstraße (§ 20 BauNVO)

Begründung

Für das 5-geschossige Gebäude Luruper Hauptstraße 166 wurde im Jahr 2010 ein positiver Vorbescheid erteilt. Begründung war damals, dass die Höhe des angrenzenden, ebenfalls bereits 5-geschossigen Gebäudes (Luruper Hauptstraße 170) fortgeführt werden sollte.

Im Fall des geplanten Vorhabens befinden sich angrenzend zwar IV-geschossige Gebäude, aber eine Geschossigkeit von V+Staffel ist in der geplanten Form an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Nachverdichtungsstrategien entlang der Magistralen.

Bedingungen

Das geplante Flachdach ist hier zwingend als Gründach auszubilden. Drei Wohnungen sind als sozial geförderte Wohnungen zu realisieren.

- 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss am Jan-Külper-Weg (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die geplante Geschoßigkeit von 5 Vollgeschossen ohne Staffel schließt hier die Baulücke auf städtebaulich adäquate Weise und nimmt die Höhen der vorhandenen Bebauung auf. Eine Befreiung für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss ist hier städtebaulich vertretbar.

- 4.3. für das Errichten einer Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auch im Blockinnenbereich (§ 23 BauBVO)

Begründung

Einer Befreiung für das Errichten einer Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auch im Blockinnenbereich, wird zugestimmt. Voraussetzung ist, dass die Tiefgarage unter Erdgleiche verbleibt und die für die Begrünung des Hofes notwendige Überdeckung aufweist.

- 4.4. für die Überschreitung der hinteren Baugrenzen - Luruper Hauptstr. und Jan-Külper-Weg - mit den Balkonen um ca. 1,50m bis zu 2,30m (§ 23 BauNVO)

Begründung

Fast sämtliche übrigen Gebäude des Baublocks weisen zum Innenhof in Balkone auf. Die Balkone treten in Ihrer Tiefenentwicklung nicht über den im B-Plan durch ein rückwärtiges Baufenster festgesetzten 1-geschossigen Bereich hinaus. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

- 4.5. für die Überschreitung der hinteren Baugrenze entlang der Luruper Hauptstraße mit den 3 Treppenhäuser um 0,60m ab dem 1.OG (§ 23 BauNVO)

- 4.6. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,60 um 0,05 auf 0,65 (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Nachverdichtungsstrategien entlang der Magistralen.

Bedingung

Nicht nur die Terrassenflächen auf dem 1. und 4.OG des Gebäudes Luruper Hauptstraße sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, sondern auch das Dach des Staffelgeschoss und des 4.OG des Gebäudes Jan-Külper-Weg.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für den Verzicht auf 120m² Kinderspielflächen von insgesamt 520m² erforderlicher Fläche für die 52 geplanten Wohnungen (§10 HBauO)

Begründung

In einem qualifizierten Freiflächenplan werden ca. 400m² Spiel- und Gartenflächen im ruhigen Innenhof dargestellt. Von den 52 Wohnungen sind 15 Wohnungen wegen ihrer Größe und Aufteilung nicht für Personen mit Kindern geeignet.

- 5.2. für die Errichtung von 8 offenen KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen im Vorgarten (§9 (2) HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist städteplanerisch vertretbar.

Bedingung

Der Vorgarten muss gestalterisch mit extensiv bepflanzten Teilbereichen außerhalb der versiegelten Flächen wie Zufahrten, KFZ- u. Fahrradplätzen und Wegen hergestellt werden.

Aufschiebende Bedingung

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 6.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 7.1. Standsicherheit

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

- Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme,
- Merkblatt Baumschutz auf Baustellen,
- Informationsblatt zur Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze,
- Vordruck Mitteilung über die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen,
- Merkblatt Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen
- Merkblatt v. Hamburgwasser: Ihre nächsten Schritte zu einem Sielanschluss und Formular Fertigstellungsmeldung,
- 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 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH