



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/04896/2020

Hamburg, den 17. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.06.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

222-056
02486, 02540 in der Gemarkung: Nienstedten

Errichtung / Erweiterung eines Speisesaals eingeschossig in Glasausführung

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).

Grundlage der Entscheidung



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 sind

- der Bebauungsplan Nienstedten 20 (festgestellt am 18.07.2001)
mit den Festsetzungen: MKIII;GRZ 0,6; WAoIII+S,GR 3150,Einzelh.
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 30 / 4 Flurkartenauszug / Karte
 - 30 / 5 Baubeschreibung
 - 30 / 6 Lageplan
 - 30 / 7 Ansicht Ost
 - 30 / 8 Ansicht Süd
 - 30 / 9 Ansicht West
 - 30 / 10 Systemmodell
 - 30 / 12 Lageplan
 - 30 / 14 Flurkartenauszug / Buch
 - 30 / 15 Luftbild
 - 30 / 18 Lageplan
 - 30 / 19 Lage- und Höhenplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Überschreitung der im B-Plan Nienstedten 20 ausgewiesenen Baugrenzen durch einen Anbau nach §31 abs.2 BauGB genehmigungsfähig?**
Nein, siehe Begründung zur nicht erteilten Befreiung unter Punkt 4.1.
2. **Ist eine Erweiterung des vorhandenen Denkmals im Bereich des Erdgeschosses zur Elbchaussee hin genehmigungsfähig?**
Nein, siehe Begründung zur nicht erteilten Befreiung unter Punkt 4.1.
3. **Ist die im Entwurf vorgesehene Glas-Fassadengestaltung des Anbaus genehmigungsfähig?**
Nein, da der Anbau nicht genehmigungsfähig ist.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 4.1. für die Erweiterung des Speisesaals außerhalb der Baugrenze auf der als MK ausgewiesenen Fläche um 10 m x 24,51 m (10x12,125 + 10x12,385) .

Begründung

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

Die Planung berührt mit ihrer großräumlichen Überschreitung der Baugrenze die Grundzüge der Planung. Hinzu kommt, dass das Vorhaben in den Bereich der zur Erhaltung festgesetzter Einzelbäume eingreift. Die Planung ist in dieser Dimensionierung städtebaulich nicht vertretbar.

Einer Befreiung nach § 31 BauGB kann nicht erteilt werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen. Durch die Bebauung in der angestrebten Dimensionierung werden die Grundzüge der Planung berührt. Die Planung ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Bebauung in einem Landschaftsschutzgebiet ist genehmigungsbedürftig und muss sich in die Umgebung einfügen. Das ist hier allein schon deshalb nicht der Fall, da es sich um einen 10 Meter tiefen, gläsernen Anbau an ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Darüber hinaus befindet sich die geplante Bebauung in einer Denkmalschutz-Gesamtanlage, welche durch einen gläsernen Vorbau am Gebäude erheblich in seinem Erscheinungsbild verändert würde und damit auch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Darüber hinaus sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege betroffen: Die Bebauung ist auf einer Fläche geplant, auf der sich nach § 2 Nr. 14 der Verordnung zum Bebauungsplan Nienstedten 20 festgesetzte Bäume befinden. In der Begründung heißt es hierzu: „Die zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzflächen bedürfen eines über die Landschaftsschutz bzw. Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Bei dem Verlust eines solchen Baumes ist an gleicher Stelle ein entsprechender Ersatz nachzupflanzen“. Der mit dieser Festsetzung zu erhaltende Charakter des Grundstücks würde durch die Veränderung durch Wegfall der Bäume und die Bebauung in erheblichem Maße beeinträchtigt werden.

Ferner ist die Fläche Teil des Grünen Netzes und in der Fachkarte zum Landschaftsprogramm „Grün vernetzen“ als Landschaftsachse und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nach dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (Senatsdrucksache vom 17.12.19, unter I.4.) sind Landschaftsachsen und Landschaftsschutzgebiete als großflächige Naturräume zu erhalten. Eine Bebauung entspricht nicht der Maßgabe des Vertrages.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden liegen nicht vor. Die Durchführung des Bebauungsplans führt nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH