



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/05088/2017
Hamburg, den 3. Mai 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
30.06.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

223-075
290 in der Gemarkung: Blankenese

**Umbau, Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes "Sagebiels Fährhaus" -
teilw. Umnutzung des Restaurants/ Neueinrichtung von 11 Apartements als Hotel/
Boardinghouse - Abgrabungen nach Süden - Tiefgarage**

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 Blankenese 45 (festgestellt am 07.06.2016)

mit den Festsetzungen:	WA I; GH 38,3 ü.NN; Erhaltungsbereich; teilw. Private Grünfläche Gärten; Erhaltung von Einzelbäumen
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 1 Antrag
 - 7 / 1 Flurkartenauszug
 - 7 / 5 Entwurf/ Umbau Keller 2. UG
 - 7 / 6 Entwurf/ Umbau Keller 1. UG
 - 7 / 7 Entwurf/ Umbau EG
 - 7 / 8 Entwurf/ Umbau 1. OG
 - 7 / 9 Entwurf/ Umbau DG
 - 7 / 12 Lageplan
 - 7 / 13 Lageplan / mobiler Verkaufsstand
 - 7 / 14 Schnitt / ehemals Gewerbeküche
 - 7 / 15 Schnitt
 - 7 / 16 Ansicht Ost
 - 7 / 17 Ansicht Süd
 - 7 / 18 Ansicht West
 - 7 / 19 Bau-/ Nutzungsbeschreibung
 - 7 / 20 Antrag / Befreiung Verkaufsstand - Begründung
 - 7 / 21 Antrag / Ausnahme Beherbergungsbetrieb - Begründung
 - 7 / 22 Fragenkatalog / Baubeschreibung
 - 7 / 23 Parklift Foto
 - 7 / 25 Ansicht von Westen mit Darstellung der Dachflächenfenster
 - 7 / 26 Ansicht von Süden mit Darstellung der Dachflächenfenster
 - 7 / 27 Ansicht von Osten mit Darstellung der Dachflächenfenster

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Nutzung als Restaurant und Hotel/ Boardinghouse im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet entsprechend den eingereichten Zeichnungen ohne Einschränkungen oder dergleichen zulässig?**

Nein, folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

- 1.1. für den Beherbergungsbetrieb im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Erteilung der Ausnahme ist nicht vertretbar, da die Zulassung neuer Schank- und Speisewirtschaften oder Hotelbetriebe mit überörtlichem Bezug für das Plangebiet ausdrücklich planerisch nicht gewollt ist und sie das geschützte Interesse der Eigentümer an der Erhaltung des Gebietstypus gefährden würde.

2. Darf das gesamte Gebäude, wenn es eingeschossig bleibt, aufgestockt und entsprechend den eingereichten Zeichnungen erweitert werden?

Nein, folgende planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- 2.1. für das Überschreiten der Baugrenze nach Norden durch die Aufstockung im 1. OG und Nutzung als Wohnraum

Begründung

Im Rahmen der Regelung des § 2 Nr. 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 45 wird die Möglichkeit eröffnet, von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen abzuweichen. Damit bleiben für die Grundeigentümer auch für die Zukunft Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten gesichert. Außerdem bleibt ihnen die gebotene Flexibilität in der Gebäudestellung oder -ausrichtung gewahrt.

In den Baugebieten ist eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu 10 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig ist, wenn eine Grundfläche von 150 m² nicht überschritten wird. Städtebauliches Ziel ist die Verhinderung von unmaßstäblichen Gebäuden im Plangebiet.

Das vorhandene Gebäude überschreitet bereits im Bestand die Grundfläche von 150 m², eine Erweiterung ist somit nicht vorgesehen.

3. Wird gfs. von der Höhenfestsetzung von 38,33 m ü.NN um max. 1 Meter befreit?

Nein, folgende planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- 3.1. für das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe von 38,3 m um ca. 1,0 m

Begründung

Indem die Zahl der Vollgeschosse auf den heute vorzufindenden und genehmigten Bestand festgesetzt wird und indem zusätzlich eine Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erfolgt, soll das heutige städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt werden.

Weiterhin sollen größere Aufstockungen unbedingt vermieden werden, da sie das benachbarte Baudenkmal Blankeneser Hauptstr. 109 wesentlich beeinträchtigen könnten (u.a. auch dessen Sichtbeziehungen).

4. **Darf der stark geneigte Baum im Bereich des großen Wintergartens im Zuge der Kellererweiterung gefällt werden? Ersatzlos oder gegen eine Ersatzpflanzung?**
5. **Dürfen 2 Bäume auf der Terrasse, ein Baumstumpf und ein ausgehöhlter Baum nach entsprechender Begutachtung gfs. gefällt werden? Ersatzlos oder gegen eine Ersatzpflanzung?**
6. **Darf der Kellerbereich zur Talseite erweitert werden wie in den beigegeführten Plänen dargestellt? Hierzu ist das Fällen des Baumes aus Frage 4 erforderlich.**

Antwort zu Fragen 4 - 6:

Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Erhebliche Bedenken bestehen im Zusammenhang des Bauvorhabens mit dem geschützten und nach dem Bebauungsplan Blankenese 45 zum Erhalt festgesetzten Lindenbestand. Die Durchführung des Bauvorhabens bei gleichzeitigem Erhalt des geschützten und planungsrechtlich festgesetzten Baumbestands ist nach den hier vorliegenden Bauvorlagen nicht erkennbar bzw. nachvollziehbar. Der Baumbestand ist nicht maßhaltig im Lageplan dargestellt.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung für die Fällung einzelner geschützter Bäume und Eingriffe in den Wurzel- und/oder Kronenbereiche der geschützten Linden kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Für die weitere Beurteilung des Vorhabens ist darüber hinaus ein auf der Grundlage eines Vermesserplanes erstellter Baumbestandsplan (M1:200) mit Auflistung des vorhandenen Bestandes an Bäumen mit folgenden Angaben erforderlich:

- Angabe der Baumarten mit Stamm- und Kronendurchmesser
- Angaben über die beabsichtigten Maßnahmen (Fällung, Schnitte, Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume) mit der dazu gehörigen Begründung
- die vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18 920
- den Nachweis über eine baumverträgliche Bauweise, insbesondere den Baumbestand auf der Ostseite des Gebäudes betreffend
- Darstellungen der geplanten Abgrabungen

7. **Darf die Tiefgarage direkt unterhalb der Parkplatzflächen in min. gleicher Größe vorm Eingang des Fährhauses errichtet werden (Flurstück 1650)?**

Nein, folgende planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- 7.1. für die Errichtung der Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen auf dem Flurstück 1650 (Blankeneser Hauptstr. 105/ 105a)

Begründung

Die Erteilung einer Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt, da sie städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Nachbargrundstück ist als Reines

Wohngebiet ausgewiesen; Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die auf dem Grundstück zugelassene Nutzung, hier Wohnnutzung, zulässig (§ 12 BauNVO).

8. **Darf die Geschossfläche oberhalb der Gastronomieküche / außerhalb der blau markierten Flächen ausnahmsweise und im Einklang mit dem Gebäudecharakter um ca. 70 m² für den Bau von Apartments erweitert werden?**

Siehe Antworten 1 und 2.

9. **Darf hierfür das neu geplante Dach ebenfalls ausnahmsweise ein Flachdach erhalten wie das bereits bestehende?**

Nein, folgende planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- 9.1 für die Errichtung von Flachdächern auf den aufgestockten Gebäudeteilen im 1. OG und DG (§ 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 45)

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung über den Bebauungsplan. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, weil sie im Allgemeinen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung des Elbhanggebiets zählen.

Für die Gewährung einer Ausnahme sind verschiedene Kriterien einzuhalten. Im Erhaltungsbereich dürfen die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Blankenese anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente ausgeschlossen werden.

Der Errichtung der Flachdächer wird wegen der milieuschädigenden Wirkung auf das Gebäude nicht zugestimmt.

10. **Ist eine temporäre Stellung eines Verkaufsstandes am Fuße des eigenen Grundstücks/ Sagebiels Weg zwischen den Gebäuden Strandweg 29 / 30 zu Verkaufszwecken zulässig?**

Nein, folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 10.1. für die Errichtung eines temporären mobilen Verkaufsstandes auf "Privater Grünfläche/ Garten"

Begründung

Die Erteilung der Befreiung ist nicht vertretbar, da es sich bei den als "Private Grünflächen" festgesetzten Flächen grundsätzlich um Nicht-Baugebiete handelt.

Zum Schutz und zum Erhalt der das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der als private Grünflächen festgesetzten Bereiche vollzieht die heute vorzufindende tatsächliche Ausdehnung der überwiegend gärtnerisch bzw. grüngerprägten, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksbereiche nach.

Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB, d.h. aus städtebaulichen Gründen: Für das Milieugebiet des Blankeneser Treppenviertels gehört die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen, d.h. das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ebenso stark geprägt wie durch bauliche Anlagen. Durch die Festsetzung privater Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:
Die Gärten auf Teilen der Flurstücke 1650 und 290 stellen in ihrem Zusammenhang eine besonders wertvolle Grün- und Freiraumstruktur dar, die prägend für das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets ist. Bei den als private Grünflächen festgesetzten Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um Nicht-Baugebiete. § 23 Absatz 5 BauNVO (Zulässigkeit von Nebenanlagen) findet für Nicht-Baugebiete keine Anwendung. Vorhaben und Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen daher nur insoweit zulässig, als diese nach der Zweckbestimmung des wohnungsbezogenen Gartens zur normalen Ausstattung der privaten Grünfläche gehören. Dieses wäre bei einem Verkaufsstand nicht der Fall, der Aufstellung wird nicht zugestimmt.

11. Folgende planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt:

- 11.1 für die Überschreitung der max. zul. Drenpelhöhe von 0,50 m (§ 2 Nr. 7 der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 45)

Begründung

Zur Vermeidung stilentfremdender Veränderungen der historischen Bausubstanz und gebietsuntypischer Entwicklungen durch milieuschädigende bauliche Veränderungen und Neubauten ist es erforderlich, dass in Ergänzung zu der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs auch detaillierte Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die dazu beitragen, dass sich Bauformen und Baumaterialien von Gebäuden, Dächern, Fassaden, Terrassen, und Stützmauern in das besondere Umfeld des Blankeneser Hanggebiets einfügen.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um bei künftigen baulichen Veränderungen darauf einzuwirken, dass das Milieu des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die maximale Höhe des Drenpels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit

der Unterkante der Dachhaut, wird auf 0,5 m begrenzt, vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung über den Bebauungsplan.

Bei dem Gebäude „Sagebiels Fährhaus“ handelt es sich um einen alten, historisch geprägten Bestand, der zu Blankenese gehört wie die Fischerhäuser, die großen Landhäuser oder Ausflugsziele wie der Süllberg. Eingriffe in die älteste bauliche Substanz, zu denen auch das Dachwerk zählt, sind gering zu halten. Der Baukörper wird durch das bestehende Krüppelwalmdach geprägt. Die Aufstockung mit der beantragten Drempeelhöhe würde zu einem unproportionierten fremden Erscheinungsbild des Gebäudes führen.

12. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
(Erhaltungsbereich)

- 12.1 Die Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht in Aussicht gestellt, da das Vorhaben insgesamt den Zielsetzungen des Bebauungsplans widerspricht und die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Begründung

Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage am Elbhang, das Nebeneinander von Gebäuden aus unterschiedlichen Baupochen sowie hochwertige, zusammenhängende Gartenbereiche und Grünstrukturen auszeichnet.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB dient der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll.

Dies ist für das Gebiet der Blankeneser Elbhangbebauung der Fall.

Denkmalschutz / Umgebungsschutz

Nach weiterer Bauforschung und Erörterung ist die Entscheidung getroffen worden, von einer Unterschutzstellung des Gebäudes sowie auch der Terrassen mit dem historischen Baumbestand abzusehen.

Das Objekt ist nach fachlicher Einschätzung sehr wohl als historisch geprägte und seit alters her stadtraumprägende Anlage wahrnehmbar geblieben ist.

Zwar hat das Gebäude durch An- und Umbauten im Erdgeschoss Veränderungen erfahren. Der 1826/27 durch den Landesherrn errichtete Kernbau, zu dem sowohl der Bauteil zur Straße als auch der Querriegel nach Westen gehört, ist jedoch im heutigen Bestand hinreichend anschaulich geblieben.

Die Kubatur des Daches blieb, von Störungen an der Westseite bzw. nordwestlichen Ecke abgesehen, weitgehend intakt. Das Dachwerk stammt noch aus dem 19. Jahrhundert.

Das dargestellte Bauvorhaben verändert das Erscheinungsbild von Sagebiels Fährhaus nachhaltig. Eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler ist allerdings nicht gegeben.

Eine Tiefgaragenrampe in der Umgebung des Baudenkmals „Blankeneser Hauptstraße 109“ ist denkmalfachlich nicht genehmigungsfähig. Eine neue Tiefgarage darf das Baudenkmal nicht beschädigen, gefährden und beeinträchtigen.

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

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, Nutzungsänderung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 1- 2 Vollgeschosse