



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 040 - 427 9 02570
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/09480/2018

Hamburg, den 15. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.11.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

223-089
02979

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 21 WE und TG

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 sind

- der Teilbebauungsplan 391 (§ 3 BPlanG 1923)

mit den Festsetzungen: neue Baulinie, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Baustufenplan Blankenese

mit den Festsetzungen: W2o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung ErhVO Dockenhuden

- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 1 Antrag
 - 31 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 31 / 2 Abweichung / Befreiung
 - 31 / 8 Grundriss / 1. Obergeschoss
 - 31 / 9 Grundriss / Staffelgeschoss
 - 31 / 10 hintere Bebauung / Ansichten
 - 31 / 11 mittlere Bebauung / Ansichten
 - 31 / 12 Fragenkatalog
 - 31 / 13 Erläuterung zur Bebauung / Berechnungen Maß der baul. Nutzung, Flächen
 - 31 / 15 Grundriss / Tiefgarage
 - 31 / 16 Grundriss / Erdgeschoss
 - 31 / 17 Abweichung
 - 31 / 18 Abweichung / Befreiung
 - 31 / 19 Abweichung / Befreiung
 - 31 / 22 Lageplan
 - 31 / 23 Erläuterung Bewegungsfläche Feuerwehr

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Können folgende Genehmigungen/ Befreiungen in Aussicht gestellt werden:
Überschreitung der GRZ auf den Flurstücken 2979 und 2980**

Antwort

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,12 auf 0,42 wird nicht erteilt, siehe Ziffer 6.1.

2. **Können folgende Genehmigungen/ Befreiungen in Aussicht gestellt werden
Sind die Bauvorhaben in Hinblick auf die Erhaltungsverordnung / Blankenese-Dockenhuden nach § 172 BauGB genehmigungsfähig.**

Antwort

Die Genehmigung nach § 173 Abs 1 BauGB für den Abbruch der mittleren und der hinteren Bebauung wird erteilt.

Die Genehmigung nach § 173 Abs 1 BauGB für den Neubau der mittleren und der hinteren Bebauung wird nicht erteilt, siehe Ziffer 4.1 und 4.2.

Erteilte Genehmigungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird erteilt:

3.1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Abbruch der mittleren Bebauung

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) begründet.

Zur Sicherung des besonderen Milieucharakters und der hohen städtebaulichen Qualität stellt die städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für den Geltungsbereich einen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, Rückbau, Umbau, Nutzungsänderung, sowie für die Errichtung baulicher Anlagen zur Steuerung milieuverträglicher Veränderungen an der Bausubstanz dar.

Die städtebauliche Einzigartigkeit und besonders geschützte Eigenart des Erhaltungsgebietes geht auf seine über weite Strecken homogene gründerzeitliche Villenstruktur zurück, die in ihrer Intaktheit exemplarisch für die baugeschichtliche Entwicklung der Elbvororte am Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts steht.

Beim mittleren Bestandsgebäude handelt es sich um ein unscheinbares, zweigeschossiges Flachdachgebäude, das nicht zu der als schützenswert eingestuft, gründerzeitlichen Gebäudetypologie des Erhaltungsbereichs zählt.

3.2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Abbruch der Garagen

Bei den vorhandenen Garagen handelt es sich um keine im Sinne des Erhaltungsbereichs schützenswerte Bausubstanz.

Nicht erteilte Genehmigungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung wird nicht erteilt:

4.1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau der mittleren Bebauung

Das Vorhaben plant hier den grenzständigen Flachdach-Anbau an das ebenfalls grenzständig errichtete Nachbargebäude Erik-Blumenfeld-Platz 5a.

Hinsichtlich der geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, der Kubatur, der Geschoßigkeit sowie der Ausrichtung der Staffel bestehen hier keine Bedenken. Die Dachform ist erhaltungsbereichsuntypisch; ihr kann aber angesichts der Nachbarbebauung (ebenfalls Flachdach) und des notwendigen Einfügens in die dadurch bereits vorgegebene städtebauliche Situation ausnahmsweise zugestimmt werden.

Einer Genehmigung nach §173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau der mittleren Bebauung kann aber angesichts der geplanten Fassadengestaltung sowie Materialisierung des Vorhabens nicht zugestimmt werden.

- Der Erhaltungsbereich wird an dieser Stelle von den Putzfassaden und hellen Pastelltönen der gründerzeitlichen Bebauung geprägt. Die hier geplante Kombination aus überwiegend Klinker-/Riemchenfassaden mit vereinzelt Putzanteilen ist an dieser Stelle für den Erhaltungsbereich untypisch. Es ist eine hochwertige (keine WDVS-Fassade) weiße Putzfassade vorzusehen.

- Die Gestaltung der Fassade mit ihren willkürlich platziert wirkenden, in keiner Weise im Sinne spannungsvoller Fassadenproportionen aufeinander abgestimmten Fensteröffnungen erscheint angesichts des besonderen städtebaulichen Kontextes und insbesondere angesichts der umgebenden, erhaltenswerten Gründerzeitarchitektur auch im rückwärtigen Bereich städtebaulich nicht vertretbar. Besonders augenscheinlich wird dies am Beispiel der Rückansicht des Gebäudes, die besonders spannungsarm gestaltet ist.

- Der Fassadengestaltung wie eingereicht wird nicht zugestimmt. Sie stellt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes an dieser Stelle da und ist mit den Zielen des Erhaltungsbereichs nicht vereinbar.

- Es ist sicherzustellen, dass die Brüstung der Staffelgeschossterrasse in ihrer Höhe bündig mit der Brüstung der Staffelgeschossterrasse des Nachbargebäudes (Erik-Blumenfeld-Platz 5a) geplant wird.

4.2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau der hinteren Bebauung

Die Flurstücke liegen im Teilbereich "Avenariusstraße und Witts Allee", dem zentralen Teilbereich des Erhaltungsbereichs Dockenhuden, der seinen Auftakt in den gründerzeitlichen Villen auf der nordöstlichen Seite des Erik-Blumenfeld-Platzes findet. Die Grundstücke in diesem Bereich sind überwiegend mit gründerzeitlichen Villen bebaut. Von einzelnen wenigen, nicht konstituierenden Ausnahmen abgesehen, weisen die Straßenzüge hier eine geschlossene, kontinuierliche Abfolge der die Gründerzeit charakterisierenden Wohnhaustypologie auf. Die restlos intakte, stilistische Geschlossenheit erlaubt, das sich die ursprüngliche stadträumliche Eleganz eines gründerzeitlichen Wohnviertels der Elbvororte an dieser Stelle erhalten hat.

Die hier in weiten Teilen vorherrschende Homogenität der gründerzeitlichen Villenstruktur in Bezug auf die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, die Geschossigkeit und Materialität kann als die zentrale, den gesamten

Erhaltungsbereich entscheidend prägende Charakteristik des Gebietes angesehen werden.

Relevante, für den Erhaltungsbereich charakteristische bauliche Merkmale sind:

- Grundstückszuschnitte: Typische Grundstücksbreiten betragen 10m – 15 m. Typische Grundstückstiefen liegen bei 20m- 80m.

- Lage der Häuser auf dem Grundstück: Die Gebäude liegen typischerweise im vorderen Teil der Grundstücke und weisen daher kleinere Vorgärten und größere rückwärtige Gartenflächen auf.

- Hauptbaukörper:

> *Volumen/ Kubatur*: Typisch für das Gebiet ist eine mächtige, auf Grund der großen gründerzeitlichen Geschoßhöhen hochaufragende und insgesamt schlank wirkende Kubatur, die zudem durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie Erker und Balkone aufgelockert wird.

> *Geschossigkeit*: Zwei Drittel der Gebäude im Gebiet weisen eine Zweigeschossigkeit (+Dach) auf.

> *Dächer*: Walm- und Satteldächer prägen das Gebiet, doch auch Mansarddächer können als typisch eingestuft werden. Flachdächer sind untypisch.

> *Fassaden*: Fassadenbreiten variieren in der Regel zwischen 10 m und 15 m. (...)

> *Materialien und Farbigkeit von Gebäuden*: die hellen Putzfassaden der gründerzeitlichen Landhausvillen sind prägend für das Gebiet.

Das Vorhaben plant hier ein entlang der nördlich verlaufenden Bahngleise gelegenes, langgestrecktes, vielfach abgewinkeltes sowie zerklüftetes Gebäudevolumen mit einer Tiefenentwicklung in Ost-West-Richtung von insgesamt 53,24 m.

Dies sprengt im gegebenen, durch die – wie weiter oben ausgeführt – intakte gründerzeitliche Einzelhaus-Bebauungstypologie mit Fassadenbreiten von 10m bis 15m geprägten städtebaulichen Kontext des Erhaltungsbereichs jeglichen Maßstabsrahmen und ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Zudem sind die geplanten Flachdächer sowie die geplanten Backstein-/Klinkerfassaden als für den Erhaltungsbereich an dieser Stelle untypisch einzustufen.

Hinsichtlich seiner Dimension, seines Gebäudefußabdruckes ("footprint") seiner Materialisierung und Fassadengestaltung, seiner Dachform aber auch der geplanten zerklüfteten Kubatur ist das eingereichte Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar und mit den Zielen des Erhaltungsbereichs nicht vereinbar.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Abweichen von der vorgeschriebenen Baulinie um ca. 37,16 m bei der mittleren Bebauung (§ 13 Abs. 1 BPVO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass sich das Vorhaben in Kubatur und Gestaltung an dem Gebäude Erik- Blumenfeld Platz 5 a orientiert, siehe Ziffer 4.1

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 6.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,12 auf 0,42
 - 6.2. für das Abweichen von der vorgeschriebenen Baulinie um ca. 42,65 m bei der hinteren Bebauung (§ 13 Abs. 1 BPVO).

Begründung zu 6.1 und 6.2

Die Befreiung wird nicht erteilt, sie ist städtebaulich nicht vertretbar, Begründung siehe Ziffer 4.2

Zulässigkeit des Vorhabens

7. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
 - 7.1. Die Überschreitung der GRZ II wird nicht zugestimmt.
Hinweis: Eine Überschreitung könnte zugestimmt werden, wenn die Tiefgaragenzufahrt an die Nordwestgrenze verlegt wird.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH