



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 ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00718/2020
Hamburg, den 28. April 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 20.01.2020
Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 218-058
Flurstücke 4365 u. 4366 in der Gemarkung: Groß Flottbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Einfamilienhauses (WE 6+1)

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 Fluchtlinienplan Groß-Flottbek 17 (Müllenhoffweg..) mit den Festsetzungen: 12 m Fluchtlinie
- der Baustufenplan Baustufenplan G-F/Othm-Änderung mit den Festsetzungen: Änderung von geschütztes Wohngebiet in Reines Wohngebiet in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- der Baustufenplan Groß Flottbek / Othmarschen mit den Festsetzungen: W 2 o, besonders geschützt in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Groß Flottbek in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 9 / 1 Berechnung / BGF
 - 9 / 2 Berechnung / GRZ I
 - 9 / 3 Berechnung / GRZ II
 - 9 / 4 Flurkartenauszug / Karte
 - 9 / 5 Lageplan 1 : 250 mit Baumbestand
 - 9 / 6 Entwurfsstudie
 - 9 / 7 Lageplan 1 : 500 und Lageplan 1 : 1000
 - 9 / 8 Lageplan 1: 250
 - 9 / 9 Grundriss / Obergeschoss
 - 9 / 10 Systemschnitt / Flächen / BRI
 - 9 / 11 Antrag / Abweichung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

Vordere Bebauung:

1. **1a: Ist die gewählte Dachform als „echtes“ Mansarddach mit dunklen Dachpfannen genehmigungsfähig?**

Die Dachform Mansarddach ist hier grundsätzlich zulässig. Der Farbton der Ziegel hat sich an den Farbtönen der den Erhaltungsbereich und die Umgebung an dieser Stelle prägenden Dächer zu orientieren.

Engobierte oder glänzende Dachpfannen sind nicht genehmigungsfähig.

Dachgauben und Dachausbauten sind nur in begrenztem Umfang möglich

Eine abschließende Beurteilung ist derzeit nicht möglich, da die Bauvorlage nicht aussagekräftig genug ist (Fehlende Ansichten).

2. **1b: Ist die Überschreitung der vorderen Fluchtlinie mit einem untergeordneten Erker genehmigungsfähig?**

Wie nachfolgend weiter ausgeführt ist das Vorhaben zu groß und weist eine zu große Tiefenentwicklung auf, weshalb es sich nicht in den gegebenen Kontext einfügt.

Die Frage nach einem Übertreten durch einen untergeordneten Bauteil (Erker) ist für das geplante Vorhaben daher irrelevant, da es ohnehin zu groß ist. Im Kontext der gegebenen Planung ist die Überschreitung des Erkers nicht genehmigungsfähig.

Grundsätzlich beurteilt sich auch die Frage Genehmigungsfähigkeit eines Vorbaus hinsichtlich des Einfügens des Baukörpers gemäß § 34 BauGB: Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3. **1c: Ist die gewählte Gebäudetiefe von ca. 19,0m genehmigungsfähig?**
siehe Ausführung zu Ziff. 2
4. **1d: Sind die an der Südfassade angeordneten Balkone mit einer Tiefe von ca. 2,50m genehmigungsfähig?**
siehe Ausführung zu Ziff. 2
5. **1e: Ist der gewählte Gebäudeabstand zu den westlichen Eichen, der sich aus der Lage der Bestandsfassade ableitet, genehmigungsfähig?**

Nein, der Abstand des Gebäudes zur geschützten Eiche 10/1.1 (Kronendurchmesser ca. 10-11m) ist zu gering.

Es ist der Kronenbereich zuzüglich 1,5 m darüber hinaus als Wurzelbereich vor Abgrabungen und Bebauungen zu schützen. Die Eiche und die weiteren Gehölze sind an dieser Stelle zu schützen.

Die Abgrabung der Souterrainräume an der westlichen Fassade können naturschutzfachlich nicht in Aussicht gestellt werden. Die dargestellte Böschung westlich und im Vorgarten ist nur außerhalb der geschützten Wurzelbereiche der Bäume möglich.

6. **1f: Sind die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume im Untergeschoss vorgesehene Lichtböschungen mit einer Tiefe von ca. 3,0m genehmigungsfähig?**

Die Böschungen stellen bauordnungsrechtliche eine nicht untergeordnete Veränderung der Geländeoberfläche dar, die Abstandsflächenrelevant sind. Bei Einhaltung der dadurch entstehenden vergrößerten Abstandsflächen ist eine Genehmigungsfähigkeit nach § 6 HBauO möglich. Die Ausführungen zu Ziff. 5 bleiben unberührt.

7. **1g: Ist die gewählte helle Farbgebung der Klinkerfassade genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ja. Die Bauvorlage (Perspektive) zeigt das Gebäude in einem hellen (eher grauen) Klinker.

Ein solcher ist hier genehmigungsfähig. Im Müllenhoffweg existieren an dieser Stelle einige Klinkerbauten aber überwiegend weiß verputzte Gebäude. Ein dunkler Klinker ist nicht zwingend notwendig.

Eine abschließende Beurteilung der Fassade inklusive des Farbtönen kann erst nach Vorlage sämtlicher relevanter Ansichten usw. erfolgen

Hintere Bebauung

8. **2a: Ist die gewählte Lage des Baukörpers genehmigungsfähig?**

siehe Ausführung zu Ziff. 17.2

9. **2b: Ist die gewählte Dachform als Flachdach genehmigungsfähig?**

Im rückwärtigen Bereich ist ein Flachdach im Müllenhoffweg zulässig, wenn sich das Vorhaben in seinen Dimensionen und seiner Höhe entschieden gegenüber den straßenseitig gelegenen Baukörpern zurücknimmt. Für einen derartigen Fall existiert im Erhaltungsbereich an dieser Stelle ein genehmigtes Referenzbeispiel.

Vom rückwärtig geplanten Gebäude liegen keine Ansichten oder Perspektiven vor. Eine abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Daches ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

10. 2c: Ist die gewählte helle Farbgebung der Klinkerfassade genehmigungsfähig?

Grundsätzlich ja. Die Bauvorlage (Perspektive) zeigt das straßenseitige Gebäude in einem hellen (eher grauen) Klinker.

Ein solcher ist hier genehmigungsfähig. Im Müllenhoffweg existieren an dieser Stelle einige Klinkerbauten aber überwiegend weiß verputzte Gebäude. Ein dunkler Klinker ist nicht zwingend notwendig.

Eine abschließende Beurteilung der Fassade inklusive des Farbtons kann erst nach Vorlage sämtlicher relevanter Ansichten usw. erfolgen. Vom rückwärtigen Gebäude liegen derzeit keine Ansichten vor.

11. 2d: Sind die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume im Untergeschoss vorgesehene Lichtböschungen mit einer Tiefe von ca. 4,30m genehmigungsfähig?

siehe Ausführung zu Ziff. 6

**12. Sind die beiden Gebäude mit einer GRZ I 0,3 bezogen auf das gesamte Grundstück genehmigungsfähig?
Berechnungsgrundlage hierfür ist die Gebäudegrundfläche zzgl. Terrassen und Balkone.**

Der für das Vorhaben geltende Baustufenplan Groß Flottbek weist für das Grundstück W2o aus. Demnach beträgt die bebaubare Fläche 3/10 der Grundstücksfläche. Eine GRZ I in Höhe von 0,3 ist demnach zulässig, wobei als Baugrundstück der grundbuchrechtliche Grundstücksbegriff zugrunde zu legen ist (das Flurstück 3363 gehört demnach derzeit nicht zum Baugrundstück, da es nicht unter einer laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen ist).

**13. Sind die Gebäude mit einer GRZ II 0,58 bezogen auf das gesamte Grundstück genehmigungsfähig?
Berechnungsgrundlage hierfür sind zusätzlich die Zuwegungen, Zufahrten sowie die Tiefgarage.**

siehe Ausführung zu Ziff. 16.1

14. **Ist die Lage der Zufahrt sowie der Gehwegüberfahrt genehmigungsfähig?**

Im Antrag auf Vorbescheid wurde das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO als nachfolgendes Verfahren angegeben. Fragen außerhalb des Prüfumfanges des vereinfachten Genehmigungsverfahrens können von der Bauaufsichtsbehörde nicht verbindlich beantwortet werden.

Falls der Antragsteller diese Fragen vor dem Genehmigungsverfahren klären möchte, kann er eine amtliche Auskunft bei der fachlich zuständigen Stelle einholen (hier: Management des öffentlichen Raumes). Diese Auskünfte haben nicht die Qualität eines Vorbescheids und ersetzen nicht die erforderliche Genehmigung.

15. **Kann eine Fällgenehmigung der im Lageplan rot dargestellten Bäume in Aussicht gestellt werden?**

Nein. Die geplante Bebauung ist in den Ausmaßen, in Bezug auf die großzügige Tiefgarage/Abgrabung über zwei Flurstücke, zu groß.

Eine Ersatzbepflanzung auf dem Grundstück wäre nicht mehr möglich, da die nötige Fläche und die nötige Bodentiefe nicht gegeben wären. Die Ersatzpflanzung muss, wenn es zu rechtmäßigen Entnahmen kommt, auf dem Grundstück zu erfolgen.

Zudem wird aus der Planung ersichtlich, dass Gehölze im Wurzelbereich mit Nebenflächen (Zuwege) überbaut werden sollen. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der geschützten Wurzelbereiche. Dabei sind auch geschützte Bäume der Nachbargrundstücke betroffen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

16.1. Überschreitung der zul. GRZ II von 0,45 (0,3+50%) um ca. 30% auf 0,58

Begründung

Das straßenseitige Gebäude greift als rückwärtige Bauflucht des Hauptbaukörpers den rückwärtigen (untergeordneten) Erkervorbau des Nachbargebäudes auf und ragt mit seinen Terrassen sogar noch 2,50 m über diesen hinaus.

Resultat ist ein im gegebenen Kontext untypisch überdimensionierter Baukörper der die rückwärtigen Baufluchten des Referenzbereichs nicht respektiert und sich daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß §34 BauGB einfügt.

Die Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Zulässigkeit des Vorhabens

17. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:

17.1. Beurteilung des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB in Hinsicht auf Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll.

Der im gegebenen Kontext untypisch überdimensionierter Baukörper, der die rückwärtigen Baufluchten des Referenzbereichs nicht respektiert und sich daher hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß §34 BauGB einfügt ist städtebaulich nicht vertretbar.

17.2. Ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe fügt sich hier hinsichtlich der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück gemäß § 34 BauGB grundsätzlich ein.
Der Baublock ist durch Bebauung in zweiter Reihe geprägt. Die Bauvorlage trifft keine eindeutige Aussage zum Einfamilienhaus über den reinen Lageplan hinaus. Eine abschließende Beurteilung ist daher an dieser Stelle nicht möglich. Es kann aber bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass eine Geschossigkeit von II + Staffel im Blockinnenbereich im gegebenen städtebaulichen Kontext und angesichts der begehrten städtebaulichen Dichte hier städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

17.3. 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.

Der westliche Abschnitt des Müllenhoffwegs weist nicht die für weite Teile des Erhaltungsbereichs prägenden gründerzeitlichen Bauten auf. Er zeichnet sich aber durch eine sehr einheitliche, kleinmaßstäbliche Einfamilienhaus-Bebauung aus, deren ein- bis zweigeschossige Gebäude mit ihren einfachen Kubaturen und weißen Putz- bzw. roten Klinkerfassaden das Straßenbild in überwiegend formaler Schlichtheit auf zurückhaltende Weise prägen. Die Gebäude weisen hier fast ausschließlich Walm- und Satteldächer auf.

Das Vorhaben plant ein straßenseitiges Wohngebäude mit Mansarddach, sowie ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich.

In einer Vorabeschatzung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zum Vorgängervorhaben wurde in der Folge eines Abstimmungstermins dem Antragsteller gegenüber Folgendes kommuniziert (vgl. Email von Benjamin Becker vom 24.9.2019 an den Antragsteller):

“Wie im kürzlich erfolgten, gemeinsamen Abstimmungstermin am WBZ besprochen, kann der Blockinnenbereich hier als durch rückwärtige Bebauung geprägt eingestuft werden, was sich auf die grundsätzliche Frage hinsichtlich eines Baukörpers in zweiter Reihe im Rahmen einer Betrachtung nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung in Hinblick auf die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück) positiv auswirken dürfte.

Im Rahmen einer rechtsunverbindlichen Vorabeschatzung durch SL lässt sich daher festhalten: Ja, ein Bauen in zweiter Reihe in geringem Umfang wäre hier aus Sicht der Stadtplanung grundsätzlich vorstellbar.

Der straßenseitige Baukörper ist in Ihrer nun vorgelegten Planung aber zu tief geraten. Er sollte sich - wie das ja auch der Entwurf des Vorbescheids von 2016 getan hat (im gemeinsamen Termin besprochen) – an der Tiefenentwicklung des Hauptbaukörpers (abzüglich der eingeschossigen Garagen und Erkervorbauten) des Nachbargebäudes Müllenhoffweg 75 orientieren und diese nicht überschreiten. Dies insbesondere dann nicht, wenn hier rückwärtig ein zweiter Baukörper geplant wird.“

Die hier vorliegende Planung hat sich nicht an die Forderung von SL gehalten. Das straßenseitige Gebäude greift als rückwärtige Bauflucht des

Hauptbaukörpers den rückwärtigen Erkervorbau des Nachbargebäudes auf und ragt mit seinen Terrassen sogar noch 2,50 m über diesen hinaus.

Resultat ist ein im gegebenen Kontext untypisch überdimensionierter Baukörper der die rückwärtigen Baufuchten des Referenzbereichs nicht respektiert und daher nicht mit den Schutzziele des Erhaltungsbereichs vereinbar ist.

Ergänzend kann festgehalten werden, dass durch die zu groß rückwärtige Ausdehnung des straßenseitigen Baukörpers sowie seinen überdimensionierten "footprint" eine zu große räumliche Nähe (Abstand ca. 7 m) zum rückwärtig geplanten Einfamilienhaus und somit eine hier untypische städtebauliche Dichte erzeugt wird.

Das rückwärtige Einfamilienhaus kann nicht beurteilt werden, da die dafür notwendigen Ansichten und Grundrisse fehlen. Um eine Zustimmung zur Genehmigung nach §173 in Aussicht stellen zu können, bedarf es hier mehr Informationen.

Es muss erneut darauf hingewiesen werden, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der begehrten Dimensionen nicht auf sein Nachbargebäude Müllenhoffweg 79 beziehen kann: Hier lag eine spezielle Straßenecksituation vor, der die realisierte Planung durch städtebauliches Vermitteln Rechnung trägt. Ein Umstand, den das zur Rede stehende Vorhaben nicht geltend machen kann.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 1 und 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH