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/01471/2018
Hamburg, den 18. Mai 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	22.02.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	219-030
Flurstücke	71, 70 in der Gemarkung: Othmarschen

Abbruch des Bestands (Schuppen, Schwimmbad, Wohnhaus) und Errichtung von 5 Wohngebäuden mit je 3 Wohneinheiten (15 WE)

VORBESCHEID

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).

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Othmarschen 28 (festgestellt am 04.07.1989)

mit den Festsetzungen:	WR II, 3 WE, nur Einzelhäuser zulässig, Erhaltungsbereich
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
2	Gebührenvordruck
6 / 1	Flurkartenauszug / Karte
6 / 2	Bebauungsplan Othmarschen 28
6 / 3	Bebauungsplan / Teilstück vergrößert dargestellt
6 / 4	Fotos Bestandsgebäude
6 / 5	Lageplan
6 / 6	Piktogramme
6 / 7	Fotos / Konzept
6 / 8	Collage Ziegelfarben - Auswahl
6 / 9	Ansicht Eingang
6 / 10	Ansicht Garten
6 / 11	Ansicht Seite
6 / 12	Ansicht Rückseite
6 / 13	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 14	Grundriss / 1. Obergeschoss
6 / 15	Grundriss / Dachgeschoss
6 / 16	Grundriss / Spitzboden
6 / 17	Schnitte
6 / 18	Berechnung / Größen der Grundstücke und der WE
6 / 19	Ansicht Zickzackweg
6 / 20	Übersichtsplanung mit TG und Rampe Süd
6 / 21	Nachweis / GRZ
6 / 24	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 25	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 26	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 27	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 28	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 29	Lageplan / M 1:200
6 / 30	Baubeschreibung
6 / 31	Nachweis / Vollgeschossigkeit
6 / 32	Datenblatt Ziegelschindeln
6 / 33	Bauvoranfrage / Fragestellungen
6 / 34	Fotos / Baumbestand

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die 5 Mietshäuser samt Tiefgarage mit geteilten Grundstücken genehmigungsfähig?**

   Nein. Die Errichtung von fünf Baukörpern führt hier- besonders augenscheinlich im Bereich Haus 2 und 3- zu einer unverhältnismäßigen städtebaulichen Dichte. Zudem hat die geplante Tiefgarage eine Grundstücksversiegelung zur Folge, die mit dem städtebaulichen Kontext und seinem hohen Durchgrünungsgrad unvereinbar ist.

Transparenz in HH

2. **Sind die großformatigen Fensterflächen an den Stirnseiten genehmigungsfähig?**

Nein. Die Gebäude weisen eine stark horizontal strukturierende Klinkerfassade, über sämtliche Geschosse verlaufende, vertikale Fensteröffnungen mit gaubenartigem Abschluss auf. Auffällig ist die steile, ebenfalls mittels Klinkern verkleidete Dachform, die in ihrer Höhe noch einmal der Höhe der ersten beiden Geschosse entspricht. Dach und Gebäude wirken auf Grund der einheitlichen Materialität "wie aus einem Guss", was in Kombination mit der Höhe des Dachs und den übereinanderliegenden Fenstern den Gebäuden eine extreme Vertikalität und zudem eine optische Wirkung einer beinahe viergeschossigen Bebauung verleiht. In dieser gebietsuntypischen Höhenentwicklung sprengen sie hier den ansonsten ein- bis zweigeschossigen städtebaulichen Maßstabsrahmen. Das Dach der Gebäude ist daher niedriger auszuführen. Auf den Spitzboden ist gegebenenfalls zu verzichten.

3. **Sind die 5 Mietshäuser samt Tiefgarage mit vereinigten Grundstücken genehmigungsfähig?**

Nein. Die Errichtung von fünf Baukörpern führt hier- besonders augenscheinlich im Bereich Haus 2 und 3- zu einer unverhältnismäßigen städtebaulichen Dichte. Zudem hat die geplante Tiefgarage eine Grundstücksversiegelung zur Folge, die mit dem städtebaulichen Kontext und seinem hohen Durchgrünungsgrad unvereinbar ist.

4. **Ist der Abbruch der betreffenden Bestandsgebäude genehmigungsfähig?**

Ja. Die insgesamt zwei auf den beiden Flurstücken befindlichen Gebäude (Wohnhaus und Poolhaus) zählen in ihrer Unscheinbarkeit nicht zu den konstituierenden Gebäuden und sind als für den Erhaltungsbereich nicht prägend einzustufen. Gegen einen Abbruch gemäß § 173 BauGB bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken.

5. **Können die im B-Plan eingetragenen Baugrenzen überschritten werden?**

Nein. Auf die rückwertigen, auf nicht überbaubarer Fläche gelegenen zwei Baukörper ist zu verzichten.
Die verbleibenden Baukörper können- nach Abstimmung einer etwaigen, geänderten Planung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung- gegebenenfalls auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen aber in Weiterführung der Bebauung am Zickzackweg und etwaiger bestehender Baufluchten straßenseitig angeordnet werden.

6. **Ist ein Verzicht auf eine Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche zulässig?**

Nein.
Zweiter Rettungsweg:
Aus hiesiger Sicht bestehen gegen die Planung Bedenken, da die Galerie augenscheinlich als Aufenthaltsraum genutzt wird.
Es bestehen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges alternativ zu Hubrettungsgeräten der Feuerwehr grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten.
Zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege gem. HBauO i.V.m. BPD 05-2012
Herstellung eines Sicherheitstreppenraumes gem. HBauO i.V.m. BPD 04-2016
Erschließung:

Transparenz HH

Eine Feuerwehrzufahrt ist nicht erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg nicht über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr dargestellt werden soll, und die Entfernung zur öffentlichen Straße < 50m ist.

7. **Wird das auf dem Nachbargrundstück befindliche Denkmal durch den geplanten Neubau von 5 Mietwohnhäusern beeinträchtigt?**

Ja.
Dem oben genannten Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen.
Eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 8 kann nicht in Aussicht gestellt werden, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.
Bei dem direkt benachbarten Denkmalensemble Klein Flottbeker Weg 6, Reventlowstraße 5 (Gruppe von Landhäusern mit erhaltener gemeinsamer Gartengestaltung, darunter Wasserbecken und Hecken bei Klein Flottbeker Weg 6) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Ensemble. Beim Garten Klein Flottbeker Weg 6 (Hausgarten Schnackenberg (Hecken; Wasserbecken; usw.) Entwurf: Schnackenberg & Siebold) handelt es sich darüber hinaus um ein eigenständiges Gartendenkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

8. **Ist nach heutigem Wegerecht die Tiefgaragenzufahrt in ihrer aktuell vorliegenden Planung zulässig?**

Nein.
Grundsätzlich sollte pro Grundstück i. d. R. nicht mehr als eine Überfahrt hergestellt werden. Die Überfahrten sollten zudem eine Breite von 3,50m nicht überschreiten.
Die im Bestand vorhandene Überfahrt ist auf Kosten des Vorhabenträgers zurückzubauen.
Bei der südlichen TG-Aus- und Einfahrt sind gem. GarVO Sichtdreiecke zu berücksichtigen, angrenzende Hecken, Einfriedungen etc. sind dementsprechend anzupassen. Diesbezüglich ist auch das zuständige Polizeikommissariat 25 zu beteiligen.
Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob Besucherstellplätze (Fahrrad und Kfz) vorgesehen sind. Insbesondere frei zugängliche Fahrradstellplätze (z. B. Fahrradbügel) auf dem Grundstück sind über die Erfüllung der nachzuweisenden Fahrradstellplätze hinaus empfehlenswert, da letztere sich im UG befinden.

9. **Kann für die vorhandenen Bäume, die für die Tiefgaragenzufahrt gefällt werden müssen, eine Fällgenehmigung erteilt werden?**

Nein.
Diese Frage wird abschließend, nach erfolgter Änderungsplanung, im Bauantragsverfahren geklärt.

10. **Liegen Altlasten auf dem Grundstück vor?**

Nein.
Das geplante Bauvorhaben liegt gemäß dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten, dem Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg nicht im Bereich einer Altlast, altlastverdächtigen Fläche, schädlichen Bodenveränderung, Verdachtsfläche und / oder eines Grundwasserschadens.

Transparenz.hh

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Flächensanierung keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen berücksichtigt werden:
Es ist sicherzustellen, dass bei der Herrichtung von unversiegelten Freiflächen der Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist.
Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen sind für extern angeliefertes Bodenma-terial grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, siehe Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" heranzuziehen.

Vorschriften:
Das Vorhaben ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften auszuführen. Insbesondere sind zu beachten:
- die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998),
- die Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.7.1999),
- die Vorschriften des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Hamburgisches Bodenschutzgesetz - HmbBodSchG vom 20. Februar 2001),
- die Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG), insbesondere §28a, "Verhütung und Beseitigung von Gewässer- und Bodenverunreinigungen",
- die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung (HBauO), insbesondere § 3 Abs. 1, "Allgemeine Anforderungen" und § 16 "Schutz gegen schädliche Einflüsse" in Verbindung mit § 70 Abs. 5,
- die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Technische Regeln (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Hamburgs, Nr. 50 vom 27.06.2006,
- die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrwG) vom 24.02.2012 in der aktuellen Fassung.

Hinweise:
Auf das Merkblatt Bodenschutz beim Bauen vom August 2014 und den Bauprüfdienst Mutterbodenschutz wird hingewiesen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

    11.1. für das Errichten des Hauses 1 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

    Begründung

    Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. (Siehe Ausführungen zur Zulässigkeit des Vorhabens)

Transparenz.HH

11.2. für das Errichten des Hauses 2 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. (Siehe Ausführungen zur Zulässigkeit des Vorhabens)

11.3. für das Errichten des Hauses 3 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. (Siehe Ausführungen zur Zulässigkeit des Vorhabens)

11.4. für das Errichten des Hauses 4 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. (Siehe Ausführungen zur Zulässigkeit des Vorhabens)

11.5. für das Errichten des Hauses 5 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. (Siehe Ausführungen zur Zulässigkeit des Vorhabens)

Zulässigkeit des Vorhabens

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

12.1. Einer Genehmigung nach §173 Absatz 1 BauGB für das oben genannte Vorhaben wird nicht zugestimmt.

12.2. 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

Transparenz in HH

baulicher Anlagen zur Steuerung milieuverträglicher Veränderungen an der Bausubstanz dar.

12.3. Zum Erhaltungsbereich äußert sich die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt:
“Der festgelegte Erhaltungsbereich für bauliche Anlagen umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 20er und 30er Jahren mit weitgehend intakten Fassaden und Fenstern sowie die inzwischen stark durchgrünte Siedlung Zickzackweg aus den 50er Jahren. Die baulichen Anlagen im Plangebiet prägen das typische Ortsbild Othmarschens und sind von städtebaulicher und baugeschichtlicher Bedeutung. (…)
Die Baukörper an der östlichen Seite des Zickzackweges sind insgesamt durch runde oder polygonale Vorbauten klar gegliedert. Durch die betonten, meist mit Walm und „Aufschiebling“ versehenen und mit sparsam profilierter Traufe vorkragenden Dächer bilden sie ein geschlossenes, für diese Zeit für Othmarschen typisches Bild bürgerlicher Eleganz.“ (5.2 Erhaltungsbereiche, S. 5)

12.4. Die insgesamt zwei auf den beiden Flurstücken befindlichen Gebäude (Wohnhaus und Poolhaus) zählen in ihrer Unscheinbarkeit nicht zu den oben beschriebenen, konstituierenden Gebäuden und sind als für den Erhaltungsbereich nicht prägend einzustufen. Gegen einen Abbruch gemäß § 173 BauGB bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken.

12.5. Das geplante Vorhaben plant die Errichtung von insgesamt fünf Baukörpern. Diese weisen jeweils zwei Geschosse mit einem sehr hohen, sehr spitzen Satteldach auf. Die Gebäude weisen eine stark horizontal strukturierende Klinkerfassade, über sämtliche Geschosse verlaufende, vertikale Fensteröffnungen mit gaubenartigem Abschluss auf. Auffällig ist die steile, ebenfalls mittels Klinkern verkleidete Dachform, die in ihrer Höhe noch einmal der Höhe der ersten beiden Geschosse entspricht. Dach und Gebäude wirken auf Grund der einheitlichen Materialität “wie aus einem Guss“, was in Kombination mit der Höhe des Dachs und den übereinanderliegenden Fenstern den Gebäuden eine extreme Vertikalität und zudem die optische Wirkung einer beinahe viergeschossigen Bebauung verleiht. In dieser gebietsuntypischen Höhenentwicklung sprengen sie hier den ansonsten ein- bis zweigeschossigen städtebaulichen Maßstabsrahmen. Das Dach der Gebäude ist daher niedriger auszuführen. Auf den Spitzboden ist gegebenenfalls zu verzichten.

12.6. Der Bebauungsplan Othmarschen 28 sieht auf den betreffenden Flurstücken zudem lediglich drei Baufenster vor, bei denen es sich um den Bestand aufgreifende Baukörperausweisungen mit jeweiliger Erweiterungsmöglichkeit handelt. Die geplanten Baukörper weisen sämtlich Baugrenzen-Überschreitungen auf, zudem befinden sich zwei der fünf geplanten Baukörper auf nicht überbaubarer Fläche.
Laut Begründung zum Bebauungsplan „ist der überwiegende Teil des Plangebiets durch eine zweigeschossige Villenbebauung in einer landschaftlich reizvollen Lage mit hohem Wohnwert geprägt. Vorhanden sind ältere Gebäude, zum Teil aus der Gründer- und Neuzeit, deren architektonischer Stil – überwiegend Backsteinfassaden – ebenso wie der hohe Durchgrünungsgrad der großen Grundstücke den Ansprüchen an die gute Wohnlage Othmarschens entspricht.“ (4. Angaben zum Bestand, S. 2)

Transparenz.hh

Die Errichtung von fünf Baukörpern führt hier – besonders augenscheinlich im Bereich um Haus 2 und 3 - zu einer unverhältnismäßigen städtebaulichen Dichte. Zudem hat die geplante Tiefgarage
eine Grundstücksversiegelung zur Folge, die mit dem städtebaulichen Kontext und seinem weiter oben zitierten, hohen Durchgrünungsgrad unvereinbar ist.
Auf die rückwärtigen, auf nicht überbaubarer Fläche gelegenen zwei Baukörper ist zu verzichten.
Die verbleibenden Baukörper können - nach Abstimmung einer etwaigen, geänderten Planung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung - gegebenenfalls auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen aber in Weiterführung der Bebauung am Zickzackweg und etwaiger bestehender Baufluchten straßenseitig angeordnet werden.

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 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH