



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/04105/2018

Hamburg, den 6. November 2018

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 02.08.2018

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 223-015
Flurstück 01899 in der Gemarkung: Blankenese

Neubau eines Wohnhauses mit 16 WE und Tiefgarage (24 ST) - Abbruch des Pförtnerhauses und der Remise/ Garage - Anbau eines Wintergartens (Wohnraum) an die denkmalgeschützte Villa - Sanierung und Umbau des Gebäudes mit Umnutzung in ein Mehrgenerationen- Wohnhaus (ca. 3 WE)

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 Baustufenplan Blankenese

mit den Festsetzungen: Außengebiet unter Landschaftsschutz
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...

- die beigefügten Vorlagen Nummer

8	Schreiben vom 18.06.2018 / 1. Änderungsantrag
12	Schreiben vom 30.07.2018 / 2. Änderungsantrag
13	Antrag nach § 62 HBauO
10 / 1	Baubeschreibung / Fragenkatalog
10 / 5	Berechnung / Gebäudeklasse
10 / 36	Berechnung / BGF - BRI / bebaute Fläche / GRZ
10 / 37	Berechnung / Wohnflächen
10 / 38	Baumliste
10 / 40	Auszug Flurkarte 1:100
10 / 41	Lageplan - Baumfällung / 1:500
10 / 42	Lageplan - Baumfällung / 1:200
10 / 43	Lageplan / Abstandsflächen / 1:200
10 / 44	Grundriss / Villa/ KG
10 / 45	Grundriss / Villa / EG / 1:200
10 / 46	Grundriss / Villa / OG / 1:200
10 / 47	Grundriss / Neubau / KG / 1:200
10 / 48	Grundriss / Neubau / EG / 1:200
10 / 49	Grundriss / Neubau / OG / 1:200
10 / 50	Grundriss / Neubau / STG / 1:200
10 / 51	Schnitt A-A Neubau / Transversaler Schnitt -Villa
10 / 52	Perspektive
10 / 53	Perspektive Villa
10 / 54	Perspektive Neubau
10 / 55	Perspektive Ensemble / Ansicht Süd / Ansicht Nord-West
10 / 56	Ansichten Villa / Süd / Nord / Ost / West
10 / 57	Ansichten Neubau /Süd / Nord / West / Ost

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Wohnbebauung mit den 16 WE genehmigungsfähig?**

Planungsrecht: Nein, da sich das Neubauvorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Blankenese mit den Festsetzungen Außengebiet unter Landschaftsschutz. Die Zulässigkeit des Neubauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Bereich handelt. Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Vorhaben sieht einen ca. 16,50 m tiefen Baukörper (II + Staffel) in abknickender Form vor, der in der Abwicklung eine Gebäudelänge von ca. 60 m ergibt. Hinsichtlich der Größe des Gebäudevolumens und seines „Fußabdruckes“ fügt sich das Vorhaben nicht in den insgesamt kleinmaßstäblicheren, von Einfamilienhäusern und Villen geprägten Kontext ein.

Der städtebauliche Referenzrahmen für die § 34- Betrachtung weist hier auf den angrenzenden Grundstücken Bebauungen mit ein- und zweigeschossigen Baukörpern auf. Fluchtet man in gerader Linie von der vorderen Gebäudekante des Hauses Falkenstein 9, so ergibt sich ein Abstand zur Straße von ca. 7,0 m. Dieses würde der Gebäudekante des vorderen Bestandsbaukörpers Falkenstein 3 entsprechen. In der Tiefe ergibt sich ein Baukörper von ca. 15,0 m. Der geplante Neubau überschreitet in seiner Tiefenentwicklung die sich ergebende maximale Gebäudeflucht und fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben ist in der geplanten Tiefenentwicklung städtebaulich nicht vertretbar.

Denkmalschutz: Nein, für das Neubauvorhaben wird die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß §§ 8 und 9 Denkmalschutzgesetz versagt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Bei dem Objekt Falkenstein 1 (Haus Behrens (später Institut für Friedensforschung), konstituierender Teil des Ensemble Falkenstein 1-3, Landhaus, Pförtnerhaus, Remise, Auffahrt und Einfriedungen) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBI S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Die geplante massive Neubebauung zerstört den Zusammenhang zwischen dem Ensemble und dominiert dieses aufgrund seiner Größe zusätzlich. Das Denkmalensemble gerät zur Kulisse für den Neubau.

Naturschutz: Nein, da das geplante Vorhaben im Rahmen der zu erwartenden Naturschädigung und Beeinträchtigung des geschützten Gehölzbestandes und des Landschaftsbildes nach § 3, Abs. 1 Landschaftsschutzverordnung nicht genehmigt wird.

Das Grundstück liegt im Bereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Gehölze geschützt.

Die Planung nimmt hinsichtlich der Lage und Größe nicht die erforderliche Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Die beabsichtigte Fällung der neun Rotbuchen und des Ahornbaumes wird abgelehnt. Es kann lediglich die Genehmigung einzelner Gehölzentnahmen in Aussicht gestellt werden.

2. **Ist die geplante Tiefgarage/ Kellergeschoss incl. Zufahrt für den Neubau genehmigungsfähig?**

siehe Beantwortung Frage 1

3. **Ist der Abriss des Bestandes in Form von Remise und Garage genehmigungsfähig?**

Denkmalschutz: Nein, für den Abbruch des Pförtnerhauses und der Remise /Garage als Teil des Ensembles wird die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß §§ 8 und 9 Denkmalschutzgesetz versagt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Bei dem Objekt Falkenstein 1 (Haus Behrens (später Institut für Friedensforschung), konstituierender Teil des Ensemble Falkenstein 1-3, Landhaus, Pförtnerhaus, Remise, Auffahrt und Einfriedungen) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBI S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Der Nachweis der postulierten Baufälligkeit der abzubrechenden Gebäude liegt nicht vor.

4. **Ist die geplante Wohnfläche von 1.760 m² genehmigungsfähig?**

siehe Beantwortung Frage 1

5. **Ist der geplante Anbau des Wintergartens an die Bestandsvilla genehmigungsfähig?**

Nein, dem Wintergartenanbau wird in dieser Größe nicht zugestimmt.

Der Bestandsbau beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Der Erweiterung des Bestandsbaus mit einem ca. 185 m² großen Wintergarten zur Wohnnutzung im Außenbereich und der damit verbundenen Fällung diverser Bäume wird nicht zugestimmt. Er würde die gesamte Südseite des Gebäudes verdecken und das Erscheinungsbild der Villa erheblich verändern.

Eine Erweiterung ist nur in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise vorzunehmen.

6. **Sind grundsätzlich diverse Änderungen im Bestandshaus möglich und genehmigungsfähig?**

Denkmalschutz: Die Eingriffe in die Denkmalsubstanz selbst im Rahmen der geplanten Sanierung sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig zu übersehen, aber in der bereits beschriebenen Größenordnung mit Sicherheit auch nur teilweise bzw. nicht genehmigungsfähig.

7. **Ist die geplante GRZ I = 0,1 und GRZ II = 0,2 im Bestand genehmigungsfähig?**

unverständliche Fragestellung

8. Ist die geplante GRZ I = 0,3 und GRZ II = 0,4 im Neubau genehmigungsfähig?

siehe Beantwortung Frage 1

9. Ist die Fällung von 5 - 6 Bäumen im Bereich des Neubaus und von weiteren Bäumen im Bereich des geplanten Wintergartens am Bestandsgebäude genehmigungsfähig?

Die beabsichtigte Fällung der neun Rotbuchen und des Ahornbaumes wird abgelehnt. Es kann lediglich die Genehmigung einzelner Gehölzentnahmen in Aussicht gestellt 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

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: Änderung, Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse