



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/03953/2016
Hamburg, den 14. Oktober 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 26.05.2016

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 223-075
Flurstücke 290 in der Gemarkung: Blankenese

Fragen zu § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan (Umbau eines Gastronomiebetriebes in Wohnungen und Erhalt der Gastronomie auf verkleinerter Fläche)

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, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Blankenese 45

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Eingeschossigkeit auf dem Grundstück zwingend vorgeschrieben?**

Das vorhandene Gebäude ist bestandsgemäß eingeschossig mit einer Gebäudehöhenfestsetzung von 38,3 m ü.NN ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wurden für einzelne Grundstücke maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um örtlich eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen zu vermeiden.

2. **Dürfen die Baugrenzen geringfügig überschritten werden? Wenn ja, in welchem Ausmaß?**

Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Plangebiets und des baulichen Bestands zu ermöglichen und damit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass in den Baugebieten 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, vgl. § 2 Nummer 3.

Städtebauliches Ziel ist die Verhinderung von unmaßstäblichen Gebäuden im Plangebiet - daher sollen die Grundflächen je Gebäude auf 150 m² beschränkt werden.

Da das vorhandene Gebäude die o.g. Grundfläche von 150 m² bereits überschreitet, ist eine Erweiterung des Baukörpers nicht zulässig.

Das gilt nicht für Terrassen im Sinne von Nummer § 2 Nr. 2.

3. **Gibt es Sichtachsen, auf die Rücksicht genommen werden muss?**

Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück keine freizuhaltenden Sichtachsen vor.

4. **Inwieweit hat der Umgebungsschutz Einfluss auf die Bebaubarkeit des Grundstücks?**

Für das Plangebiet wird für das bebaute Gebiet nördlich des Strandwegs ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt.

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 Bauepochen 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.

Zahlreiche Gebäude sind denkmalrechtlich geschützt. Sollte sich ein Denkmal geschütztes Gebäude in der Umgebung befinden, ist das Denkmalschutzamt im Rahmen des Umgebungsschutzes in die Planung einzubeziehen.

5. **Gibt es Einschränkungen bezüglich der Dachformen (Sattel-, Walmdach 20 bis 45 Grad, Flachdach)? Gilt das auch für Dachausbauten, wie z.B. Erker etc. ?**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, weil sie im Allgemeinen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung des Elbhanggebiets zählen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben dürfen andere Dachneigungen haben.

Für bestehende Gebäude gilt zunächst Bestandsschutz. Bei einer Erweiterung, Nutzungsänderung oder bei einem Neubau sollen den städtebaulichen Erhaltungszielen entsprechend nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig sein.

In besonderen städtebaulichen Situationen kann es jedoch durchaus zielführend sein, ein Gebäude mit einem Flachdach zu errichten, wenn dadurch beispielsweise eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann. Aus diesem Grund wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern im Bebauungsplan ermöglicht und festgesetzt.

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

6. **In der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 45, § 2 Abs. 7 wird Bezug genommen auf die Drenpelhöhe 0,50 m. Welche Auswirkungen hat das auf einen erweiterten Dachausbau? Darf im Bereich des geplanten Ausbaus (zur Elbe hin) für eine festgelegte Anzahl von Erkern die Drenpelhöhe überschritten werden?**

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da eine Beurteilung nur auf der Grundlage eingereicherter Planvorlagen möglich ist.

7. **Ist die Teil- Umwandlung von Gastronomie in Wohnen hier zulässig? Ein geringerer Teil Gastronomie soll bleiben.**

Das Gebäude ist als WA –allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im WA Gebiet sind Wohnnutzungen zulässig.

8. **Gilt die Grundflächenüberschreitung außerhalb der Baugrenzen (für Terrassen bis 20 %) auch für Balkone?**

In § 14 BauNVO werden die zulässigen Nebenanlagen genannt (Anlagen für die Tierhaltung sowie Kleintierhaltung)

Balkone stellen in diesem Sinne keine Nebenanlage dar.

9. **Gemäß Verordnung über den Bebauungsplan § 2 Nr. 3: "Erweiterung der Grundfläche 150 m²": Darf der Baukörper um max. 150 m² über die Baugrenzen hinweg erweitert werden? Wie ist das genau zu verstehen?**

Nein, der Baukörper darf nicht um max. 150 m² über die Baugrenzen hinweg erweitert werden.

Siehe auch Antwort zu Frage 2.

10. **Der Baukörper des Anbaues (nordwestliche Garagen) ist in der Flurkarte enthalten, nicht aber im Bebauungsplan BI 45. Ist der Baukörper des Anbaus mit in den Baugrenzen und gehört baurechtlich zum Hauptgebäude?**

Nein, im Bebauungsplan ist nur die Hauptnutzung ausgewiesen. Bei dem Anbau handelt es sich um Garagen, die keine Hauptnutzung darstellen.

11. **Verordnung über den Bebauungsplan § 2 Nr. 4 "Geschossflächen": ist hier unklar; was genau ist gemeint? Hat das Auswirkungen auf ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück? Was ist dann mit dem Anbau?**

Eine Geschossflächenzahl oder maximal zulässige Geschossflächen werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich somit individuell je Grundstück, ausgehend von der festgesetzten zulässigen Grundfläche und Vollgeschosszahl. In erster Linie soll vorhandener Bestand städtebaulich gesichert und angemessen weiterentwickelt werden.

Der bislang geltende Baustufenplan ließ flächig eine zweigeschossige Bebauung zu. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet, mit zahlreichen Hanggrundstücken, bei einer planungsrechtlichen Zweigeschossigkeit durch die Nutzung des Sockelgeschosses als Souterrain oftmals ein zusätzliches drittes Wohngeschoss geschaffen werden konnte und die Gebäude damit eine höhere räumliche Wirkung ausgebildet haben, als es städtebaulich und planerisch beabsichtigt war.

Diese Neubauten standen und stehen damit im Gegensatz zu der historisch gewachsenen, kleinmaßstäblichen und an der Topographie orientierten Bebauung und führen zu einer negativen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt. Dieser Praxis soll durch die Anrechnung von Nichtvollgeschossen entgegengewirkt werden. Die Errichtung von Wohnräumen in Nicht- Vollgeschossen wie z.B. im Souterrain soll zwar zulässig bleiben; diese Geschossflächen werden gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aber in der Berechnung der Geschossfläche mit angerechnet, vgl. § 2 Nummer 4:

„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche je Gebäude sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Berechnungsgrundlage ist der ausgewiesene Baukörper und die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss.“

Geschossflächen von Garagen und Nebenanlagen zählen nicht dazu.

- 12. Das Grundstück liegt im Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB. Welche Auswirkungen hat das für das Bauvorhaben? Milieuschutz? Gestaltung? Das Gebäude selbst scheint keinem besonderen Schutz zu unterliegen?**

Siehe Antwort zu Frage 4.

- 13. Verordnung über den Bebauungsplan § 2 Nr. 10: "... aufgeständerte Terrassen" sind unzulässig. Gilt das auch für Balkone?**

Aufgeständerte Gebäude und aufgeständerte Terrassen sowie Plattformen sind unzulässig.

Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, sind gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird, vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung.

In der Regel orientiert sich die Bebauung des Plangebiets an der vorhandenen Topographie. Aufgeständerte Gebäude, aufgeständerte Terrassen und Plattformen sind unzulässig, weil sie sich in ortsuntypischer Weise aus dem Hanggebiet hervorheben. Um die Fassaden zu gliedern, sind Kellergeschosse, die zur Talseite über die Geländeoberfläche hinausragen, gestalterisch gegenüber den übrigen Geschossen so abzusetzen, dass das Erscheinungsbild als Sockelzone optisch wirksam wird.

Dies gilt nicht für Balkone.

- 14. Verordnung über den Bebauungsplan § 2 Nr. 18: "Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronentraufbereich" sind unzulässig (z.B. eine Umgestaltung des Eingangsbereiches. Es müssen hier Niveauunterschiede von 1,50 m überbrückt werden). Gibt es hier eine Ausnahme? Eventuell Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück?**

Im Plangebiet finden sich mehrere Bäume, die aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Um sie dauerhaft an ihren Standorten zu erhalten, werden Erhaltungsgebote nach § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des reinen Wohngebiets auf Dauer zu sichern. Um die Bäume zu schützen, sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes könnten ansonsten zu einem Absterben eines Baumes führen.

Falls die Planung es erforderlich machen sollte, dass Bäume gefällt werden sollen, ist ein Fällantrag beim Fachamt Naturschutz zu stellen.

- 15. Verordnung über den Bebauungsplan § 2 Nr. 20: "Geh- und Fahrwege sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten". Ist hier auch Natursteinpflaster oder Rasenpflasterstein zulässig?**

In den Baugebieten sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll eine

Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden.

Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Der Wasserhaushalt soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre gewahrt bleibt.

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; Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH