



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

Herrn
Martin Eisner
Georg-Deschler-Platz 1
81245 München

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: Frau Meltem Özkeles

Zimmer 143
Telefon 040 - 4 28 11 - 6231
Telefax 040- 427 9 02570
E-Mail meltem.oezkeles@altona.hamburg.de

GZ.: A/WBZ/01497/2023

Hamburg, den 12. April 2023

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	16.02.2023
Grundstück	
Belegenheit	Falkentaler Weg 23
Baublock	223-019
Flurstücke	1349, 01349 in der Gemarkung: Blankenese

Neubau einer Wohnhausanlage an der Stelle eines best. Hauses

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

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...
- der Baustufenplan Blankenese
mit den Festsetzungen: Außengebiet
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - S-1 Antrag
 - 10 / 4 Flurkartenauszug / Karte
 - 10 / 6 Flurkartenauszug / Buch 1349 + 1350
 - 10 / 7 Lage
 - 10 / 10 Bestand / Frage 1
 - 10 / 12 Bebauungsvorschlag A / Frage 2
 - 10 / 13 Bebauungsvorschlag B / Frage 3

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine den Umgebungshäusern entsprechenden Bebauungsdichte von 14,5% (GRZI 0,15) genehmigbar?**

Ja, auch wenn die vom Antragsteller errechnete durchschnittliche Bebauungsdichte von 14,5 % durch ein hinzunehmen eine Nebenanlage von Haus Nr. 15 entsteht, fügt sich eine Bebauung wie eingereicht von der überbauten Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. **Ist eine Erweiterung um ein Vollgeschoss gegenüber dem derzeitigen Bestandsgebäude genehmigbar?**

Ja.

3. **Ist ein Abrücken des Gebäudes von der hinteren Grundstücksgrenze und somit etwas aus dem Hang heraus bei gleichbleibender Traufhöhe wie in Frage 2 genehmigbar?**

Ja, insofern kein Baumbestand betroffen ist. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein und sollte gestalterisch von der restlichen Kubatur abgesetzt werden.

Zulässigkeit des Vorhabens

4. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:
- 4.1. vom Erfordernis des Einfügens des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, hier gemäß B-Plan BL22 im Außenbereich

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Blankeneses mit der Festsetzung Aussengebiet. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die gebaute Umgebung ist geprägt von zweigeschossigen Baukörpern mit Dachgeschoss (Walm- und Satteldach). Durch die Lage am Hang sind aus dem Hang ragende Kellergeschosse verbreitet.

Das Vorhaben plant den Abbruch des Bestandes und den Neubau eines Gebäudes mit leicht vergrößertem Footprint und einem Vollgeschoss zusätzlich. Ein zusätzliches Geschoss unter dem Dachgeschoss entspricht der gebauten Umgebung.

In den hier vorliegenden Dimensionen fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in den vorherrschenden städtebaulichen Referenzrahmen und hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Hinweis

Die Naturschutzrechtliche Genehmigung ist beim Amt für Naturschutz separat einzuholen.

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.



M. Özkeles

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird nicht im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht, da Vorbescheide nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, sofern es sich um reine Wohnbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten handelt.