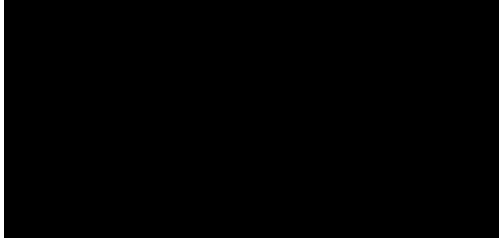




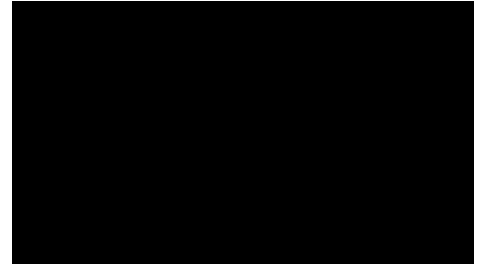
Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfung Fuhlsbüttel-Langenhorn -
Franksche Siedlung - WBZ22
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg



GZ.: N-WBZ-670-2026

Hamburg, 13. Juli 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Eingang	10.03.2026
Belegenheit	
Baublücke	431-060
Flurstück	1143 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

Errichten eines Mehrfamilienhauses für 4-5 WE mit Tiefgarage

VORBESCHEID

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.
Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).
Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Baustufenplan	BSFuhlsbuettel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf
mit den Festsetzungen:	W2o/ M3g (Nur Gruppenbau)
	BPVO



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus X22, 392
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

die beigefügten Vorlagen Nummer

- **0009** Entwurf_Planrecht_Lageplan_20260306_V001 [lageplan-4_Lageplan_Entwurf_Planrecht_20260306_V001.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird der Überschreitung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss auf der im Baustufenplan B35 als W2o ausgewiesenen Fläche zugestimmt?

Ja. siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 3.1

Der Straßenbaum (Winter-Linde, Baumkatasternr.: E252-32-1) ist zwingend zu erhalten und vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Das geplante Gebäude (**inkl.** Verbau, Abböschungen, Dämmung, Balkone etc.) ist nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,50 m der vitalen und erhaltenswerten Bäume zulässig.

2. Wird der Überschreitung der geplanten bebauten Fläche inkl. Nebenanlagen und möglicher Tiefgarage bezogen auf die im Baustufenplan B35 als W2o ausgewiesenen Fläche auf 4,6/10 um 0,1/10 zugestimmt?

Ja. siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 3.2

Die geplante Tiefgarage (**inkl.** Verbau, Abböschungen, Dämmung etc.) ist nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,50 m der vitalen und erhaltenswerten Bäume (auch Straßen- und Nachbarbäume) zulässig.
Die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme (Baukörper und Tiefgarage) ist für die Bäume zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen, ggf. ist die Tiefgarage zu verkleinern.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1 für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (anteilig) für den südwestlichen Gebäudeteil innerhalb der Gebietsausweisung W2o. (§11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Das Vorhabengrundstück bildet den Übergang zwischen unterschiedlichen Gebietsausweisungen. Die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss trägt dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung und fügt sich als vermittelndes Element in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

Die Befreiung wird insbesondere damit begründet, dass der historische Planwille hinsichtlich der Zuordnung des Grundstücks nicht eindeutig feststellbar ist. Die bestehende Unschärfe der Festsetzungen darf nicht zu Lasten der Antragstellerin ausgelegt werden.

Für den Fall, dass die alternative Gebietsausweisung als maßgeblich angesehen wird, ist die beantragte Geschossigkeit daher im Wege dieser Befreiung zuzulassen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks im Übergangsbereich der Gebietsausweisungen ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt; nachbarliche Belange bleiben gewahrt.

- 3.2 für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche um 0,1/10 von 4,5/10 auf 4,60/10 durch das Gebäude und mit Nebenanlagen (Zufahrt, Zuwegung, Stellplatz), Garagen und unterirdischen baulichen Anlagen (§11 BPVO i.V.m. §19 Absatz 4 BauNVO)

Begründung

Die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche um 0,1/10 ist lediglich geringfügig. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Befreiung ist aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks im Übergangsbereich unterschiedlicher Gebietsausweisungen städtebaulich vertretbar. Die Unschärfe des historischen Planwillens darf nicht zu Lasten der Antragstellerin ausgelegt werden.

Nachbarliche Belange wurden berücksichtigt. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen sind durch die Befreiung nicht zu erwarten. Die naturschutzfachlichen Belange sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Baumverträglichkeit der Maßnahme nachzuweisen und den Anforderungen des Baumschutzes Rechnung zu tragen.

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 Absatz 6 HBauO).

Hinweise von Stadtgrün für den Bauherrn für die weitere Planung:

Der erhaltenswerte Baumbestand ist bei der weiteren Planung zum Grundstück zu berücksichtigen. Ein Neubau und Tiefgarage samt Verbau, Zuwegung und Einbauten (ggf. Balkonen etc.) ist vollständig außerhalb des Schutzbereiches (Kronentraufe + 1,5 m) der vitalen und erhaltenswerten Bäume zu planen. Im weiteren Verfahren ist ein qualifizierter Baumbestandsplan mit Darstellung der Planung im Maßstab mindestens 1:500 einzureichen. Darzustellen sind alle Gehölze die der Hamburgischen Baumschutzverordnung unterliegen. Dies sind neben Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mind. 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe), auch Baumgruppen und -reihen sowie alle Hecken und Ersatzbäume sowie Bäume auf öffentlichem Grund und auf Nachbargrund. Die Geländehöhen sind anzugeben und die Bäume sind mit eingemessenem Standort, lagerichtig, tatsächlicher Kronenform sowie Schutzbereich (Kronentraufe + 1,5m) darzustellen.

Die Baumverträglichkeit der gesamten Baumaßnahme (Baukörper und Tiefgarage) ist für die Bäume zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Die Kinderspielfläche sowie Einbauten wie Müllstandorte etc. sind außerhalb der Schutzbereiche der Bäume zu planen. Bei den Abbrucharbeiten sind sämtliche Bäume und Hecken im Umfeld fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für antrags- und genehmigungspflichtige Maßnahmen, die baubedingt notwendig werden (Schnittmaßnahmen an der Krone oder Wurzel, Abgrabungen/Anschüttungen im Wurzelbereich oder Fällungen/Rodungen) an den nach BaumschutzVO geschützten Gehölzen (Bäumen und Hecken) sind Anträge nach §6 BaumschutzVO einzureichen.

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschoss(e)