Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

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

[redacted]

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

Telefon 040 42804-6810
Telefax 040 42790-4848
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner [redacted]
Zimmer [redacted]
Telefon [redacted]
E-Mail [redacted]

GZ.: N-WBZ-3090-2025

Hamburg, 2. Februar 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (2005)
Eingang	25.08.2025
Belegenheit	[redacted]
Baublöcke	432-054
Flurstück	11557 in der Gemarkung: Langenhorn

Vereinbarkeit von Naturschutz und Planung

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 verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Langenhorn 63 vom 25.02.1992
mit den Festsetzungen:	GE IIo; GRZ 0,6; GFZ 1,2; Baugrenze; Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Anschluss der Grundstücke; Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen BauNVO 1990
Grünordnungsplan nach HmbNatSchG	Langenhorn 63
mit den Festsetzungen:	nach § 9 Abs. 1 HBauO zu begrünende Fläche; für dichtwachsende Bäume und Sträucher HmbNatSchG vom 02.Juli 1981

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1:** Wird die planungsrechtliche Befreiung einer Erschließung über die Langenhorner Chaussee erteilt?

   Bei der Frage handelt es sich um insgesamt drei planungsrechtliche Befreiungen mit unterschiedlichen Ausweisungen (textlichen Festsetzungen) und unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Daher kann auf die Frage nur differenziert wie nachstehend geantwortet werden:

   NEIN.
   Die planungsrechtliche Befreiung (siehe Punkt 14.1) auf dem Flurstück 11557 wird nicht erteilt. Entsprechende Begründung hierzu auch unter Punkt 14.1.
   Auf dem Grundstück ist planungsrechtlich östlich und südlich der Baugrenze ein 10 m breiter Streifen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Auf der Fläche mit Anpflanzgebot sind Sträucher sowie dicht wachsende, großkronige Laubbäume zu pflanzen (§2 Abs. 1 Nr. 1 Grünordnungsplan Langenhorn 63).
   Die Planzungen fungieren als Barriere und sollen die rückwärtigen Gebäudeseiten auf den Gewerbegebietsflächen optisch abschirmen sowie einen verstärkten Schutz der Wohngebietsflächen gegen Immissionen aus dem Gewerbegebiete bewirken.
   Ein Verzicht von den Maßgaben dieses Anpflanzgebots ist nicht vertretbar. Die Fläche ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen.
   Zudem sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan Langenhorn 63 Gehwegüberfahrten von der Langenhorner Chaussee her ausgeschlossen; die Zuwegung soll über die Straßen Tarpen und Tarpenring erfolgen und ist somit für das Vorhabengrundstück 11557 über das Flurstück 10342 zu erschließen.

   Die für die Erschließung über den Tarpenring notwendigen Genehmigungen zur Baumfällung - außer für den Straßenbaum im Tarpenring - insbesondere für die Errichtung der notwendigen Zufahrt, werden in Aussicht gestellt.
   Sollte die Erschließung über den Tarpenring aus Gründen des Zivilrechts/Nachbarrechts nicht möglich sein, dann ist dies nachzuweisen.
   Für den Fall kann in Aussicht gestellt werden, dass die im Vorbescheidsverfahren thematisierte Befreiung unter Punkt 14.1. erteilt und die Erschließung über die Langenhorner Chaussee umgesetzt werden könnte.

JA.
Die planungsrechtliche Befreiung (siehe Punkt 12.2) auf öffentlichem Grund und die planungsrechtliche Befreiung (siehe Punkt 12.1) auf privatem Grund des Flurstücks 11558 mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit "Gehwegüberfahrten nicht zugelassen" werden erteilt, da die Abweichungen vom Planrecht als verkehrlich vertretbar angesehen werden. Entsprechende Begründung hierzu auch unter Punkt 12.2 und Punkt 12.1.
Eine genaue Ausgestaltung der Zufahrt und Überfahrt wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt. Siehe nachstehendes:

Hinweise und Nachweise

Im Rahmen des Hauptverfahrens sind seitens der Vorhabenträgerin folgende Nachweise zu erbringen:

- Verkehrstechnische Stellungnahme unter Angabe von Art und Anzahl der vorhabeninduzierten Verkehre inkl. Anlieferkonzept.
  Zu den vorhabenbezogenen Verkehren gehören jegliche Liefer- und Serviceverkehre sowie Besucher- und Beschäftigtenverkehre (zu Fuß, Rad, Pkw).
- Im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme ist ferner ein Nachweis über mögliche Zeitlücken benachbarter Lichtsignalanlagen zu führen.
- Schleppkurvennachweis für das größtmöglich zufahrende Fahrzeug
- Nachweis der Schleppkurven bei Wendefahrt auf dem Flurstück - die öffentlichen Wegeflächen dürfen nur in Vorwärtsfahrt befahren werden

Hinweise für die Plandarstellung:
- Der öffentliche Raum ist bitte maßstabsgerecht bis zur Fahrbahnmitte darzustellen, die Maße sind anzugeben.
- Die geplante Überfahrt ist zu vermaßen.
- Die Sichtdreiecke an der Grundstücksgrenze sind freizuhalten.
- Es wird empfohlen, im Bereich der Überfahrt auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellängen zu schaffen, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 80 cm sind (z.B. Aufschüttungen, Hecken, Mauern, Zäune usw.).

Hinweise für den Antragsteller:
- Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass auch über die an der Überfahrt später zulässigen Fahrbeziehungen erst mit Vorlage weiterer Informationen im Hauptverfahren entschieden wird. Fahrtrichtungsbeschränkungen an der Überfahrt können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.
- Die Überfahrtserlaubnis ist durch den Grundeigentümer des Flurstücks 11558 zu beantragen. Es wird empfohlen für das Flurstück 11558 eine Baulast beim Grundeigentümer einzuholen, damit die Überfahrtsrechte gesichert werden, da dieses Flurstück unter „allgemeinen Grundvermögen ohne Erbbaurecht" gekennzeichnet ist.

2. **Frage 2:** Wird der Nutzung einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet zugestimmt?

NEIN. siehe Punkt 13.1

Hinweis: Das Gebäude und die Außenanlagen sind in den Bauvorlagen nicht dargestellt und deshalb nicht Bestandteil des Vorbescheides. Eine über die allgemein definierten Feststellungen und Anforderungen hinausgehende Prüfung der Zulässigkeit der Ausnahme für die Kindertagesstätte ist nur für ein konkret beantragtes Vorhaben möglich.

3. **Frage 3:** Wird einer Zweckentfremdung der Bestandsgebäude grundsätzlich zugestimmt?

JA.
Der Zweckentfremdung der Bestandsgebäude kann grundsätzlich zugestimmt werden, sofern Ersatzwohnraum im Sinne des § 10 Absatz 2 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg bereitgestellt wird.
Der Ersatzwohnraum muss die Tatbestandsmerkmale des § 10 Absatz 2 HmbWoSchG vollständig erfüllen.

Hinweis: Das bedeutet insbesondere, dass die Wohnfläche des Ersatzwohnraums mindestens der Wohnfläche entsprechen muss, die durch die Zweckentfremdung der Bestandsgebäude entfällt. Der Ersatzwohnraum muss davon mindestens eine familiengerechte Wohnfläche (Wohneinheiten ≥ drei Zimmer) aufweisen, wie durch die Zweckentfremdung der Bestandsgebäude entfällt. Darüber hinaus bedeutet dies insbesondere, dass die Anzahl der Wohneinheiten des Ersatzwohnraums mindestens der Anzahl der durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohneinheiten entsprechen muss. Der Ersatzwohnraum muss davon mindestens die Anzahl an familiengerechten Wohneinheiten aufweisen, die infolge der Zweckentfremdung der Bestandsgebäude entfällt. Zudem bedeutet dies insbesondere, dass ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Zweckentfremdung der Bestandsgebäude und der Bereitstellung des Ersatzwohnraums bestehen muss. Das Bestehen eines zeitlichen Zusammenhangs muss im Einzelfall individuell bewertet werden und kann nicht pauschal festgelegt werden. Der Ersatzwohnraum wird mit Nebenbestimmungen in einer entsprechenden Zweckentfremdungsgenehmigung gesichert.

4. **Frage 4:** Ist zur Genehmigung der Zweckentfremdung ein gesonderter Antrag zu stellen?

Die Beantwortung der Fragestellung hängt vom künftig gewählten Baugenehmigungsverfahren ab.

JA. Sollte ein Baugenehmigungsverfahren nach § 63 HBauO (§ 61 HBauO a.F) gewählt werden, so ist ein gesonderter gebührenpflichtiger Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung beim Wohnraumschutz zu beantragen.
NEIN. Sollte ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64a HBauO (§ 62 HBauO a.F.) gewählt werden, so bedarf es keinem gesonderten Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung beim Wohnraumschutz.

5. **Frage 5:** Wird der dargestellten Überfahrt in der Langenhorner Chaussee mit 5,50m Breite zugestimmt?

NEIN.
Zu der angefragten Breite von 5,50 m kann pauschal keine Zustimmung erteilt werden. Über die generelle Breite der Überfahrt wird erst im Rahmen des Hauptverfahrens unter Prüfung der in der Beantwortung unter Frage 1 genannten Parameter (Hinweise und Nachweise) entschieden.
Die Einschränkungen für den Allgemeinen Verkehr sind grundsätzlich auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Von daher steht die Breite der Überfahrt in Abhängigkeit zwischen dem Gemeinwohl und dem Bedarf für das Bauvorhaben.
Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass auch über die an der Überfahrt später zulässigen Fahrbeziehungen erst mit Vorlage weiterer Informationen im Hauptverfahren entschieden wird. Fahrtrichtungsbeschränkungen an der Überfahrt können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

6. **Frage 6:** Dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf Flurstück 11557 oberirdische Stellplätze realisiert werden?

NEIN.
Auf dem Grundstück ist planungsrechtlich östlich und südlich der Baugrenze ein 10 m breiter Streifen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Zudem sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan Langenhorn 63 im Gewerbegebiet entlang der Straßen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. In diesem Bereich können keine Stellplätze realisiert werden. Auf der Fläche mit Anpflanzgebot sind Sträucher sowie dicht wachsende, großkronige Laubäume zu pflanzen (§2 Abs. 1 Nr. 1 Grünordnungsplan Langenhorn 63).
Die Planzungen fungieren als Barriere und sollen die rückwärtigen Gebäudeseiten auf den Gewerbegebietsflächen optisch abschirmen sowie einen verstärkten Schutz der Wohngebietsflächen gegen Immissionen aus dem Gewerbegebiete bewirken.
Ein Verzicht von den Maßgaben dieses Anpflanzgebots ist nicht vertretbar. Die Fläche ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen.

Hinweis zum Baumbestand und Versiegelungen: Nördlich des fiktiven Baufeldes stehen nach BaumschutzVO geschützte Bäume (Nr. 19 sowie weitere Bäume an/auf der Grundstücksgrenze). Zum Schutz der Bäume sind die Schutzbereiche (Kronentraufkante +1,5m zu allen Seiten) von Einbauten jeglicher Art dauerhaft frei zu halten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass ein Anteil von etwa 20 von Hundert unversiegelter Oberfläche auf den Gewerbegrundstücken anzulegen ist (§2 Abs. 1 Nr. 1 Grünordnungsplan Langenhorn 63).

7. **Frage 7:** Wird eine offene Bauweise mit bis zu 50,00m Gebäudelänge in Aussicht gestellt?

JA.
Eine offene Bauweise ist gemäß der planungsrechtlichen Ausweisung dann erfüllt, wenn zum einen die Gebäudelänge max. 50m beträgt und zum anderen der bauordnungsrechtliche Abstand nach § 6 HBauO eingehalten sind.
Sofern die offene Bauweise eingehalten wird, ist ein Befreiungsantrag nach § 31 Abs.2 BauGB nicht erforderlich.

8. **Frage 8:** Wird auf dem Flurstück 11557 den dargestellten Baumfällungen der Bäume Nr. 16, 17, 30, 31, 32 unter Erteilung von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt?

NEIN.
Zum vorliegenden Stand der Planung können keine Ausnahmegenehmigungen nach §6 BaumschutzVO für die Entnahme vitaler Bäume ohne hinreichende Begründung in Aussicht gestellt werden. Eine naturschutzfachliche Einschätzung zu möglichen baubedingten Entnahmen von Bäumen ist erst mit Vorlage einer konkreten Planung zur Neubebauung möglich. Die erhaltenswerten Bäume sind in die Planung einzubeziehen. Insbesondere kommt der Grünkulisse zu den Rändern hin eine optisch abschirmende, ökologisch verbindende Funktion zu.

Hinweis: Ausnahmegenehmigungen nach §6 BaumschutzVO für die Entnahme der vitalen und nach BaumschutzVO geschützten Bäume für den Abbruch (hier: 17, 30, 31, 32) können nicht in Aussicht gestellt werden.
Ein fachlicher Nachweis, der eine Entnahme rechtfertigen würde, liegt nicht vor. Der Abbruch ist in seiner Gesamtheit unter Baumerhalt zu planen; ggf. sind Fundamente von Gebäuden im Schutzbereich von Bäumen im Boden zu belassen.

9. **Frage 9:** Wird auf dem Flurstück 11557 den dargestellten Baumfällungen der Bäume Nr. 14, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 unter Erteilung von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt?

NEIN.
Zum vorliegenden Stand der Planung können keine Ausnahmegenehmigungen nach §6 BaumschutzVO für die Entnahme vitaler, nach BaumschutzVO geschützter Bäume ohne hinreichende Begründung in Aussicht gestellt werden.
Eine naturschutzfachliche Einschätzung zu möglichen baubedingten Entnahmen von Bäumen ist erst mit Vorlage einer konkreten Planung zur Neubebauung möglich. Die erhaltenswerten Bäume sind in die Planung einzubeziehen. Insbesondere kommt der Grünkulisse zu den Rändern hin eine optisch abschirmende, ökologisch verbindende Funktion zu. Hervorzuheben als Einzelbaum ist die mehrstämmige Hainbuche Nr. 19. Der Baum ist für das Grundstück prägend und zwingend zu erhalten. Eine Bebauung (samt Verbau, künftigen Versiegelungen etc.) ist vollständig außerhalb des Schutzbereiches (Kronentraufe +1,5m) des Baumes zu planen.

10. **Frage 10:** Wird auf dem Flurstück 10342 den dargestellten Baumfällungen der Bäume Nr. 44, 45, 46 und 47 unter Erteilung von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt?

JA - mit Bedingungen
Eine Ausnahmegenehmigungen nach §6 BaumschutzVO für die Entnahme der Bäume Nr. 44, 45, 46 und 47 kann unter Ersatzauflagen nur in Aussicht gestellt werden, sofern die Herstellung der Zufahrt nachweislich nicht baumverträglich möglich sein sollte. Hierzu ist zwingend eine baumgutachterliche Bewertung der Planung und Untersuchung mittels Wurzelsuchgräben samt Alternativenprüfung und Berücksichtigung von Sonderbauweisen, erstellt durch einen ö.b.u.v. Baumsachverständigen, im Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Die genannten Bäume sind vital und grundsätzlich erhaltenswert. Eine Ausnahmegenehmigungen für die Entnahme des Baumes Nr. 48 (Ahorn) kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es handelt sich um einen Straßenbaum (T208-10-1). Der Baum ist zwingend zu erhalten.
Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

11. **Frage 11:** Wird der dargestellten kleinteiligen Rodung der Hecken/ Gehölze zugunsten einer hochwertigen Außenraumgestaltung und der Neuerrichtung des Neubaus zugestimmt?

NEIN.
Ein tragfähiger Grund für die Entnahme der Hecke f liegt nicht vor.
Die Entnahme von nicht nach §1 BaumschutzVO geschützten Gehölzen ist im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar unter Beachtung des Artenschutzes genehmigungsfrei möglich. Für Rodungen innerhalb der Schutzfrist ist eine naturschutzrechtliche Befreiung zu beantragen.

Allgemeine Hinweise von Stadtgrün für den Bauherren für die weitere Planung

Baumschutz beim Abbruch
Die Bestandsbäume sind gemäß den Auflagen der Hamburgischen Baumschutzverordnung, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der R SBB sowie der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) zu schützen und zu erhalten. Inwiefern die Entnahme einzelner Bestandsbäume für den Abbruch der Gebäude unvermeidbar ist, ist durch eine baumgutachterliche Untersuchung der Situation durch einen ö.b.u.v. Sachverständigen für Baumpflege nachzuweisen. Die Unterlagen sind mit dem Abbruchantrag oder im Rahmen der Anträge nach §6 BaumschutzVO einzureichen.

Artenschutz bei Abbruch
Der Artenschutz ist stets zu beachten. Es ist grundsätzlich verboten, europäisch geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG). Insbesondere ältere oder schadhafte Gebäude, Fassaden etc. sind oft Lebensstätten besonders geschützter Tierarten, wie Fledermäusen oder Vögeln. Solche Lebensstätten sind dauerhaft geschützt, auch wenn sich die Tiere jahreszeitlich bedingt gerade nicht darin befinden. Dies ist nur durch einen Experten festzustellen. Unabhängig davon, ob der Abriss oder die Sanierung als solche eine Genehmigung erfordert, ist der Artenschutz zu beachten. Eine entsprechende artenschutzfachliche Untersuchung zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sollte vom Eigentümer eigenverantwortlich und entsprechend frühzeitig in der Planungsphase veranlasst werden. Sofern Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vorliegen, ist das weitre Vorgehen mit der zuständigen Behörde anzustimmen; ggf. ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Zuständig ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA, Amt N).

Baumbestandsplan mit eingemessenen Kronen
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.

Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Hamburgischen
Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Hamburgischen Baumschutzverordnung für die baubedingten Baumfällungen und Rodungen der Hecken incl. der Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Anlage I der Hamburgischen Baumschutzverordnung mit dem Bauantrag einzureichen.

Nachweis der Baumverträglichkeit
Der erhaltenswerte Baumbestand ist bei der Neubauplanung zum Grundstück zu berücksichtigen. Als Grundlage für die Beurteilung inwieweit baubedingte Abgrabungen und Verbauarbeiten im Kronen- und Wurzelbereich sowie baubedingte Rückschnitte an den Baumkronen baumverträglich möglich sind, sind ggf. Wurzelraumuntersuchungen durchzuführen. Der Umfang der erforderlichen Untersuchungen (einschl. der Auswirkungen auf die Baumkronen, Grundwasserabsenkung etc.) ist von einem unabhängigen Sachverständigen für Baumpflege (ö.b.u.v. für Baumpflege) durchzuführen. Die baumgutachterliche Bewertung der Planung durch den Baumsachverständigen sind im weiteren Verfahren einzureichen.

Versiegelungen
Zu berücksichtigen ist, dass ein Anteil von etwa 20 von Hundert unversiegelter Oberfläche auf den Gewerbegrundstücken anzulegen ist
(§2 Abs. 1 Nr. 1 Grünordnungsplan Langenhorn 63).

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

12. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

12.1 für das Errichten einer Zuwegung (Zufahrt) auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche -Gehwegüberfahrten nicht zugelassen- auf dem Flurstück 11558 (§ 9 BauGB)

Begründung

Die Baukommission schließt sich der Entscheidung der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM als Trägerin der Wegebaulast) an.
Die Abweichung vom Planrecht wird als verkehrlich vertretbar angesehen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die in den Hinweisen enthaltenen Nachweise zu bringen, wenn die Erschließung über die Langenhorner Chaussee umgesetzt werden muss.

12.2 für das Errichten einer Überfahrt auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche mit der textlichen Festsetzung "Gehwegüberfahrten nicht zugelassen" (§ 9 BauGB)

Begründung

Die Baukommission schließt sich der Entscheidung der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM als Trägerin der Wegebaulast) an.
Die Abweichung vom Planrecht wird als verkehrlich vertretbar angesehen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die in den Hinweisen enthaltenen Nachweise zu bringen, wenn die Erschließung über die Langenhorner Chaussee umgesetzt werden muss.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

13. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

13.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch das Errichten einer Kindertagesstätte (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Erteilung der Befreiung wird in Aussicht gestellt, wenn die Anforderungen aus dem Baunebenrecht, Planungsrecht und Bauordnungsrecht nachweislich erfüllt werden. Anhand der vorliegenden Planung kann dies auch noch nicht mit Blick auf das Bauneben- und Planungsrecht beurteilt werden, z.B. Schallimmissionen durch Lage auf dem Grundstück und zu den nachbarlichen Gebäuden, erforderlicher Erschließung für die spezifische Nutzung, Einhaltung der Anforderungen des Naturschutzes.

14. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

14.1 für das Errichten einer Zuwegung (Zufahrt) auf dem Flurstück 11557 außerhalb der Baugrenzen auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche "Gewerbegebiet" mit der textlichen Festsetzung „Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern". (§ 9 BauGB)

Begründung

Planungsrechtlich vorgesehen ist, das Grundstück über das Flurstück 10342 zu erschließen. Deshalb stünde die Erschließung über die Langenhorner Chaussee den Grundzügen der Planung entgegen. Zudem wäre die Erschließung über die Langenhorner Chaussee städtebaulich nicht vertretbar, da es bisher keinen Vorbildfall dafür gibt. Aktuell ist nicht erkennbar, dass hier eine Härtefallsituation gegeben ist, die eine Erteilung der Befreiung erforderlich macht.
Zudem soll kein Präjudiz geschaffen werden für die Erschließung weiterer Grundstücke im Block über die Langenhorner Chaussee.
Die für die Erschließung über den Tarpenring notwendigen Genehmigungen zur Baumfällung - außer für den Straßenbaum im Tarpenring - insbesondere für die Errichtung der notwendigen Zufahrt, werden in Aussicht gestellt.
Sollte die Erschließung über den Tarpenring aus Gründen des Zivilrechts/Nachbarrechts nicht möglich sein, dann ist dies nachzuweisen.
Für den Fall kann in Aussicht gestellt werden, dass die hier thematisierte Befreiung erteilt und die Erschließung über die Langenhorner Chaussee umgesetzt werden könnte.

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

[redacted]

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:	Beseitigung Errichtung
Gebäudeklasse:	
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)