



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/00547/2021

Hamburg, den 27. September 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
04.02.2021

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
432-188  
1155, 970 in der Gemarkung: Langenhorn

### Neubau von zwei Wohngebäuden mit ca. 10 Wohneinheiten und Stellplatzanlage

### 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).



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 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Langenhorn

mit den Festsetzungen:

W2o, 3/10 bebaubare Fläche

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

|        |   |
|--------|---|
| 4      | Fragestellung zum Vorbescheid                                 |
| 2 / 1  | Flurkartenauszug  |
| 2 / 2  | Lageplan/Dachaufsicht   |
| 2 / 3  | Lageplan Dachaufsicht Abstandsfläche                          |
| 2 / 4  | Lageplan/ Erdgeschoss   |
| 2 / 5  | Lageplan Staffelgeschoss                                      |
| 2 / 6  | Zusammenstellung GRZ-GFZ                                      |
| 2 / 7  | BGF/ BRI  |
| 2 / 8  | Abweichung von GRZ 0,3 auf 0,41 für Wohngebäude               |
| 2 / 9  | Überschreitung der zulässigen Überschreitung um 0,07 auf 0,67 |
| 2 / 10 | Abweichung von Räume zum Einstellen von KFZ                   |
| 2 / 11 | 3 D Modell  |
| 2 / 12 | Lageplan - Dachaufsicht_Abstandsflächen                       |
| 2 / 13 | Lageplan - Dachaufsicht_Vermessung                            |
| 2 / 14 | Lageplan - Dachaufsicht_Freianlagen                           |
| 2 / 15 | Lage- u. Höhenplan  |
| 2 / 16 | Schnitt   |
| 2 / 17 | Antrag / Abweichung - Begründung                              |
| 2 / 18 | Antrag / Abweichung - Begründung (2)                          |
| 2 / 19 | Baumgutachterliche Bestandsaufnahme                           |

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird in einem Baugenehmigungsverfahren der Überschreitung der im Baustufenplan, in Verbindung mit der BPVO, als zulässig festgesetztem Maß der Überbauung von 3/10 auf eine GRZ (Korrektur: bebaute Fläche) von 0,41, anlehnend an die aktuelle BauNVO, zugestimmt werden**

Nein, siehe Befreiung

Nein.

Im südöstlichen Bereich des Flurstückes 970 bzw. auf dem angrenzenden

Nachbarflurstück befindet sich erhaltenswürdiger Baumbestand.

Das geplante Haus D und die Nebenflächen greifen in den Kronentraufbereich der Lärche Nr. 3 und der Nachbarbäume ein. Die Bäume sind zu erhalten.

Auf die massive Versiegelung im Kronentraufbereich ist zu verzichten. Die zulässige bebaubare Fläche ist einzuhalten und die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme nachzuweisen. Geplante Gebäude und Versiegelungen (**inkl.** Verbau, Abböschungen, Dämmung, Balkone etc.) sind aus naturschutzrechtlicher Sicht nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,50 m der Bäume (auch Straßen- und Nachbarbäume) zulässig.

2. **Wird in einem Baugenehmigungsverfahren der Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage mit 4 Stellplätzen zugestimmt werden?**

Nein, siehe Befreiung bzw. Beurteilung nach § 34 BauGB

Nein,  
Die Stellplatzanlage mit Zufahrt versiegelt einen großen Teil der Kronentraubereiche der vorhandenen (Nachbar-)Bäume und des rückwärtigen Gartens.

3. **Wird einer Überschreitung der GRZ (Korrektur: bebaute Fläche) durch in §19 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen um 0,07 auf 0,67 zugestimmt werden?**

Nein, siehe Befreiung

Eine geringfügige Überschreitung der bebauten Fläche wäre aus naturschutzfachlicher Sicht denkbar, wenn die Eingriffe baumverträglich sind und die Baumverträglichkeit mit Einreichung des Bauantrages nachgewiesen wird. Zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung, ist dann auf sämtlichen Dachflächen eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung muss eine Mindestüberdeckung von 0,12 m durchwurzelbarem Substrat aufweisen, um eine ausreichende Begrünungs- und Ersatzmaßnahme durchführen zu können. Diese Maßnahmen sind geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

4.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen gemäß Ausweisung des Baustufenplanes Langenhorn

#### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, da sie städtebaulich sinnvoll ist, denn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück ist an der Grundstücksgrenze errichtet. Für den Neubau auf zwei Grundstücken ist die Befreiung nicht erforderlich, wenn die Zusammenlegung der Grundstücke erfolgt. Die Zusammenlegung ist bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 0,11 auf 0,41 abweichend vom BS Langenhorn i.V.m. §11 BPVO

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere gilt:

Die Befreiung wird abgelehnt, die beantragte bebaute Fläche ist viel zu hoch. In dieser Dichte und bei dem Versiegelungsgrad fügt sich das Bauvorhaben in städtebaulicher Hinsicht nicht ein. Der schützenswerte Baubestand wird erheblich beeinträchtigt, daher ist auch die Zufahrt mit der Stellplatzanlage nicht genehmigungsfähig.

- 5.2. für die Herstellung einer offenen Stellplatzanlage (4 Stp.) abweichend von §10 BPVO

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere gilt:

Die Befreiung wird abgelehnt, da der Versiegelungsgrad deutlich zu hoch ist und der schützenswerte Baubestand beeinträchtigt wird. Die Zufahrt mit der Stellplatzanlage ist nicht genehmigungsfähig.

Der rückwärtige Baukörper wird nach § 34 Absatz 1 BauGB abgelehnt, er fügt sich in seinen Dimensionen nicht ein, denn es gibt keine städtebauliche Begründung für einen Baukörper an dieser Stelle.

Für jedes Grundstück ist nur eine Gehwegüberfahrt möglich, wenn der Baumschutz beachtet wird und die Zufahrt rechtwinklig zur Fahrbahn und gradlinig auf das Grundstück geführt wird. Bestandsüberfahrten, die schräg verlaufen werden zurück gebaut. Die Gehwegüberfahrt muss zu Überfahrten zu Nachbargrundstücken mindestens einen Abstand von 2,0m einhalten um für Nutzer des Gehweges eine Sprunginsel darstellen zu können.

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung ist nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erforderlich

6.1. Abweichung von der Festsetzung des Baustufenplanes max. 2 WE je Hauseinheit für die Herstellung von 8 Wohneinheiten je Hauseinheit

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht erforderlich, da die Festsetzung unwirksam geworden ist.

### **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

### **Hinweise für den Bauherrn für die weitere Planung:**

Die Entscheidungen erfolgen unter der Voraussetzung der Zusammenlegung der Grundstücke

Naturschutzrechtliche Belange:

Ein Baumbestandsplan mit dem Baum- und Heckenbestand (auch Straßen- und Nachbarbäume) sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die Kronendurchmesser sind mit den lagerichtig und mit den tatsächlichen Kronenabmessungen und mit Angabe des Stammmittelpunktes im Plan darzustellen.

Ein detaillierter Freiflächenplan ist einzureichen. Darzustellen sind neben den befestigten Flächen, der geplanten (Ersatz-) Bepflanzung auch die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat auf den Dachflächen.

Baubedingte Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach §4 Baumschutzverordnung sind mit dem Bauantrag einzureichen.

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Hecken, Schnittmaßnahmen an der Krone und Abgrabungen im Wurzelbereich sind antrags- und genehmigungspflichtig (auch Nachbar-Flurstücke).

Die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme (Baukörper, Zufahrt / Stellplätze / Versiegelungen) ist zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Bei den Abbrucharbeiten sind sämtliche Bäume und Hecken im Umfeld fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## Überfahrt:

Überfahrten sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Dazu zählt auch, dass diese im Bereich des öffentlichen Grundes senkrecht zur Straßenachse vorzusehen sind, insbesondere dann, wenn eine Neuerstellung erfolgt.

Des Weiteren sollen zum Schutz der Allgemeinheit vor Beeinträchtigungen, so wenige Überfahrten wie möglich zugelassen werden (i.d.R. 1 pro Grundstück), diese sind außerdem möglichst schmal herzustellen. Die Regelbreite einer Überfahrt zur Anbindung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken beträgt hierbei 3,0 m.

Grundsätzlich kann eine Gehwegüberfahrt auch an anderer Stelle des Grundstückes errichtet werden, aber gemäß der RAST 06 sind Grundstücksüberfahrten in der Regel senkrecht zur Straßenachse anzulegen.

Auch wenn es sich bei der Tangstedter Landstraße in dem Bereich um eine Einbahnstraße handelt, ist es aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde des PK 34 nicht möglich von der Richtlinie abzuweichen.

Die aus den Unterlagen ersichtliche zweite Überfahrt an der nördlichen Seite des Flurstückes 1155 erscheint nicht sinnvoll, da sie vor der geplanten Bebauung im Vorgarten endet. Auch wenn ggf. ein Stellplatz im Vorgarten geplant ist, ist diese Art der Planung nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der relativ kurzen Straßenfront des Grundstückes und dem damit einhergehenden Minimierungsgebot von Überfahrten ist die zweite Überfahrt (trotz zweier Flurstücke, wenn diese ggf. nicht zusammengelegt werden), insbesondere mit einem einzelnen (nicht ersichtlichen) Stellplatz, nicht genehmigungsfähig.

Das Grundstück ist in Vorwärtsfahrt anzufahren und zu verlassen. Das Wenden und Rangieren von Fahrzeugen darf ausschließlich auf dem Privatgrundstück stattfinden.

Eine Gehwegüberfahrt ist so zu gestalten, dass eine Aufstell-/ Wartefläche für die Nutzer außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes/ auf Privatgrund vorgehalten wird. Dadurch soll verhindert werden, dass wartende Fahrzeuge den fließenden Verkehr behindern, bzw. im Gehwegbereich rangieren müssen, was mit erheblichen Gefahren zu Lasten der Fußgänger verbunden wäre. Auf dem Grundstück wäre es wünschenswert, wenn seitens des Eigentümers Maßnahmen getroffen werden, welche deutlich machen, dass der einfahrende Verkehr Vorgang vor dem ausfahrenden Verkehr hat.

Im Bereich der Überfahrt auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze sind Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellänge zu schaffen, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 80cm sind (z.B. Hecken, Aufschüttungen, Mauern, Zäune usw.).

Eine Prüfung zum Thema „Straßenbäume“ obliegt dem Fachbereich Stadtgrün. Eine Genehmigungsfähigkeit der Verlegung erfolgt vorbehaltlich dieser Prüfung.

Nicht mehr benötigte Bestandsüberfahrten werden auf Kosten des Antragstellers zurückgebaut. Gegebenenfalls vorhandenes Straßenmobiliar ist auf Kosten des Antragstellers zu versetzen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der zweite Rettungsweg (falls erforderlich) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist, da eine Anleiterbarkeit von der Fahrbahn aus nicht möglich sein dürfte.

## 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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH