Dieses Dokument ist mit einem qualifizierten elektronischen Siegel versehen und somit ohne Unterschrift gültig.

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Herr
Jan Sklorz
Herzog-Alf-Weg 55
22457 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region West -WBZ 23-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung @eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Lisa Walter

Zimmer 634
Telefon 040 42801-4743
E-Mail lisa.walter @eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E-WBZ-994-2026

Hamburg, 28. September 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Bezug	
Eingang	18.06.2026
Grundstück	
Belegenheit	Herzog-Alf-Weg 55
Baublöcke	319-066
Flurstück	1800 in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau eines Einzelhauses (1 WoEi)

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

Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
Mo 08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 12:00 / 14:00 - 15:00 Uhr

Termine in der Abteilung Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Grundlage der Entscheidung sind

Baustufenplan	BSNiendorf-Lokstedt-Schnelsen
mit den Festsetzungen:	S 1 o, obsolet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0008 ansichten-1_20260618_Herzog-Alf-Weg 55_Strassenabwicklung.pdf [ansichten-1_20260618_Herzog-Alf-Weg 55_Strassenabwicklung.pdf]
- 0023 Lageanpassung V1 [1-1 VE LP 500 V 1 - 20260901.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Bebauung mit einem eingeschossigen Einzelhaus mit einer bebauten Fläche von 104,5 m² im Hinterland ähnlich wie im Lageplan dargestellt planungsrechtlich möglich?

   Ja, die Planung ist in der vorliegenden Form planungsrechtlich zulässig.

   Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe) und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Auch nach der Lage auf dem Grundstück mit Aufnahme der vorderen Bauflucht des nördlich gelegenen Gebäudes Eschenbrook 51a ist das Vorhaben zulässig.

2. Welche maximale Grundfläche wäre für einen Baukörper im Hinterland an der Stelle wie im Lageplan dargestellt planungsrechtlich möglich?

   Eine pauschale Aussage zur maximal planungsrechtlich zulässigen Grundfläche eines Baukörpers im Hinterland ist im Rahmen des Vorbescheids nicht möglich. Gegenstand der planungsrechtlichen Beurteilung kann jeweils nur eine hinreichend konkrete Planung sein.

   Die Zulässigkeit der Grundfläche richtet sich nach § 34 BauGB und ist insbesondere danach zu beurteilen, ob sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

3. Kann die Bebauung mit einem Einzelhaus im Hinterland auch in Aussicht gestellt werden, wenn eine Teilung des Grundstücks erfolgt und dadurch die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² unterschritten wird?

   Die in Baustufenplänen festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² ist nach der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung als obsolet zu betrachten.

   Eine Bebauung mit einem Einzelhaus im Hinterland kann daher grundsätzlich auch bei einer Grundstücksteilung in Betracht kommen. Im Falle einer Teilung ist jedoch die Bildung einer entsprechenden Baulast für die Zuwegung erforderlich. Diese ist durch den Eigentümer des hiervon betroffenen Flurstücks zu bewilligen.

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).

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