



# 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/03566/2020  
Hamburg, den 1. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 21.10.2020

Grundstück  
Belegenheiten ###  
Baublock 429-011  
Flurstück 02330 in der Gemarkung: Barmbek

### Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 49 WE + 34 STPL in TG

### 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 sind

- der Baustufenplan Barmbek-Nord  
mit den Festsetzungen: W 4 g  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Teilbebauungsplan 511  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Barmbek-Nord
- die Erhaltungsverordnung SozErhVO Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Jarrestadt

## Zur Prüfung haben vorgelegen:

Vorlagen 133/1 bis 133/24

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist dieser überarbeitete Bebauungsentwurf grundsätzlich genehmigungsfähig?**

### **Antwort: Nein.**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Barmbek-Nord vom 27.12.2018 (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Einfügungsverträglich zeigt sich ein klares Gebäude, das den Blockrand schließt und auf große bauliche Vorsprünge und Überhöhungen verzichtet. Daher zeigt sich ein Staffelgeschoss an dieser Stelle städtebaulich nicht einfügungsverträglich (siehe auch planungsrechtliche Befreiung 1).

Die aktuelle Fassade in Variante A zeigt sich grundsätzlich einfügungsverträglich, ist mit Bezug zum prägenden Umfeld aber noch anzupassen. Das Gebäude ist in Gänze mit einer roten Klinkerfassade mit weißen Sprossenfenstern herzustellen, die Balkonbrüstungen sind zurückhaltend in das Fassadenbild zu integrieren und daher auch in Klinker auszuführen. Das Gebäude soll zudem einen stärkeren Gebäudeabschluss erhalten. Insgesamt ist im Rahmen des Bauantrags das Fassadenbild mit SL abzustimmen und in der Bauphase zu bemustern.

Das geplante Gebäude mit Tiefgarage liegt teilweise im Kronentraufbereich des südlichen und südöstlichen Baumbestandes auf dem Flurstück.  
(siehe Frage 5)

2. **Ist eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer GRZ von 0,5 und einer gemessen deutlich höheren Firsthöhe auf der rechten Nachbarseite Fuhlsbüttler Str. Nr. 416 und einer deutlich höheren,**

**gemessenen Firsthöhe auf der linken Nachbarbebauung, Fuhlsbüttler Str. Nr. 460 genehmigungsfähig?**

**Antwort:** Nein.

siehe Sachverhalt und planungsrechtliche Befreiung.

3. **Ist die geplante Fassadengestaltung mit Rotklinkerfassaden und Balkonggien bis maximal 0,50m genehmigungsfähig?**

**Antwort:** siehe Beantwortung Frage 4

4. **Welche Fassadenvarianten, Variante A oder B, sind genehmigungsfähig?**

**Antwort:** Variante A zeigt sich grundsätzlich einfügungsverträglich, ist mit Bezug zum prägenden Umfeld aber noch anzupassen. Das Gebäude ist in Gänze mit einer roten Klinkerfassade mit weißen Sprossenfenstern herzustellen, die Balkonbrüstungen sind zurückhaltend in das Fassadenbild zu integrieren und daher auch in Klinker auszuführen. Das Gebäude soll zudem einen stärkeren Gebäudeabschluss erhalten. Insgesamt ist im Rahmen des Bauantrags das Fassadenbild mit SL abzustimmen und in der Bauphase zu bemustern.

Die gerasterte Fassade in Variante B zeigt sich atypisch – insbesondere die sehr großen Fensteröffnungen und somit das Verhältnis Öffnungen zu geschlossener Wandfläche. Mit Bezug zur Erhaltungsverordnung ist die Variante nicht genehmigungsfähig.

5. **Die Baumkronen wurden aufgemessen und in die Planung integriert. Ausreichende Abstände von > 1,50m sind gewahrt. Ist die Verträglichkeit der Baumkronen mit der Neubebauung in der dargestellten Weise genehmigungsfähig?**

**Antwort:** Ja, unter Auflagen.

In den eingereichten Plänen, ist die Darstellung der Kronendurchmesser nach § 4 der Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume und Straßenbäume widersprüchlich.

Der geplante Neubau mit der Tiefgarage liegt teilweise im Kronentraufbereich des südlichen und südöstlichen Baumbestandes auf dem Flurstück. Mit Einreichung des Bauantrages ist die Baumverträglichkeit der geplanten Baumaßnahme nachzuweisen.

**Hinweise für die weitere Planung :**

Es ist ein überarbeiteter Baum- und Heckenbestandsplan (auch auf den angrenzenden Nachbarflurstücken) einzureichen. Die Kronendurchmesser sind mit den realen Kronenabmessungen gleichlautend in sämtlichen Plänen darzustellen. Mit Einreichung des Bauantrages ist die Baumverträglichkeit der geplanten Baumaßnahme (Neubau mit Tiefgarage) nachzuweisen.

Sind Maßnahmen an dem nach § 4 der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand notwendig, sind Anträge auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Beim Abbruch des Bestandsgebäudes, sind die vorhandenen Bäume (Straßenbäume und Bestandsbäume) sowie Heckenbestände vor abbruchbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Das Entfernen von baumseitigen Fundamenten ist wurzelschonend und teilweise in Handarbeit und im Beisein eines Sachverständigen auszuführen.

Das Rettungskonzept ist an dem vorhandenen Baumbestand anzupassen.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 6.1. für das Überschreiten der Anzahl der Vollgeschosse von 4 um 1 auf 5 plus Staffel (§11 BPVO)

### **Begründung**

Die beantragte Befreiung 1.1. wird aufgrund von § 31 (2) BauGB versagt: Zwar stellt sich im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen einfügungsverträglich dar, dass darüber hinausragende Staffelgeschoss jedoch überragt die angrenzende Bebauung im Baublock sehr deutlich und kann sich städtebaulich deshalb nicht einfügen. Auch steht die vorgelegte Planung den öffentlichen Belangen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung entgegen, weshalb die angestrebte Befreiung nicht zu erteilen 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

### **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: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH