



# 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/02514/2020  
Hamburg, den 2. Februar 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.08.2020

Grundstück Belegenheit ###  
Baublock 408-002  
Flurstück 3205 in der Gemarkung: Winterhude

### Neubau einer fünfgeschossigen Polizei-Leitzentrale mit 2 Untergeschossen für Haustechnik und PKW-Tiefgarage

#### 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 ist

- der Bebauungsplan Winterhude 36 / Alsterdorf 18

mit den Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf; Baugrenzen mit I - III; GRZ 0,5 und GFZ 1,0 bzw. GRZ 0,6 und Denkmalschutz  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der geplante Neubau mit fünf Vollgeschossen auf einer Teilfläche des Flurstückes 3205 in der dargestellten Kubatur und Geschossigkeit grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Nur teilweise, siehe Befreiungsentscheidungen.

2. **Ist das mit der Neubebauung verbundene Maß der baulichen Nutzung mit fünf Vollgeschossen so wie dargestellt grundsätzlich zulässig?**

Nur teilweise, siehe Befreiungsentscheidung

3. **Wird der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze um 2,25 m in nördlicher Ausdehnung so wie dargestellt grundsätzlich zugestimmt?**

Nein, siehe Befreiungsentscheidung.

4. **Sind die geplanten Untergeschosse mit Haustechnikzentrale und Tiefgarage für PKW-Parken so wie dargestellt genehmigungsfähig?**

Eine Beantwortung ist nicht möglich, da weder ein Grundrissplan zu den Untergeschossen noch eine Planung mit einer Außenraumdarstellung vorliegt.

### Hinweise:

- Die im östlichen Bereich vorgesehene Verlagerung der Parkplätze und das Verschwenken der Fahrbahn in die östlich an die Straße angrenzende Fläche ist nicht möglich, da die Fläche gemäß B-Plan dem Denkmalschutz unterliegt und die Bäume in der Fläche zum Erhalt festgesetzt wurden. Die Bäume sind zwingend zu erhalten. Fällungen im Zusammenhang mit der Verlagerung von Parkplätzen und einem Verschwenken der Fahrbahn werden nicht zugestimmt. Verlagerungen in den Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig.
- Auf §2 Ziffer 7 vom Bebauungsplan wird hingewiesen (50 cm Substrataufbau und Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung).

5. **Für die Errichtung des Neubaus und der Außenfläche ist die Fällung diverser Bäume auf dem Grundstück erforderlich. Wird einer Fällung der betroffenen Bäume gem. im Bauantragsverfahren zu klärender Ersatzmaßnahmen grundsätzlich zugestimmt?**

Nein

Einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung zur Fällung des Baumes (Birke), in der am 18. Mai 1999 im Rahmen des Bebauungsplans Winterhude 36 / Alsterdorf 18 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sowie einer festgesetzten Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wird nicht zugestimmt. Der Neubau ist innerhalb der Baugrenze zu errichten, so dass eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Birke in der Fläche für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vermieden wird.

Fällungen im Zusammenhang mit der Verlagerung von Parkplätzen und einem Verschwenken der Fahrbahn werden nicht zugestimmt. Verlagerungen in den Wurzelbereich der Bäume sind unzulässig. Die Fläche unterliegt gemäß B-Plan dem Denkmalschutz und die Bäume in der Fläche wurden zum Erhalt festgesetzt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Baumverträglichkeit der geplanten Baumaßnahme nachzuweisen.

Hinweis vom Fachamt Management des öffentlichen Raumes für den Bauantrag:

Der eingereichte Baumbestandsplan ist nicht vollständig. Die Kronendurchmesser sind mit den realen Kronenabmessungen und mit Angabe des Stammmittelpunktes im Plan darzustellen. Zudem sind die betroffenen Bäume deutlich im Plan hervorzuheben.

Die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme (Baukörper, Verlagerung von Parkplätzen / Verschwenken der Fahrbahn) ist zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Ggf. sind baubedingte Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach §4 der Baumschutzverordnung 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).

Ein detaillierter Freiflächenplan ist einzureichen. Darzustellen ist die geplante Außenraumgestaltung im näheren Umfeld der Baumaßnahme ggf. mit der geplanten (Ersatz-) Bepflanzung.

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

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

### **Bedingung**

- Eine denkmalrechtliche Zustimmung gemäß § 8 DschG.  
Eine denkmalrechtliche Zustimmung gemäß § 8 DschG wird mit folgenden Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt:  
Der Baukörper muss unter der Firstkante des benachbarten Baudenkmals verbleiben (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren) und sollte sich hinsichtlich der Gestaltung neben das Denkmalensemble einfügen. Detailabstimmungen mit dem Denkmalschutzamt sind aufgrund der Nähe und großen Baumasse des Neubaus erforderlich.
- Desweiteren darf die Gesamthöhe des Gebäudes 18,50 m ab OK Gelände nicht überschreiten. Technikaufbauten darüber hinaus sind ausgeschlossen.
- Die Fassade ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwingend mit der Stadtplanung abzustimmen.

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

- 7.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 2,25 m in nördlicher Richtung (§ 23 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung kann **nicht** erteilt werden. Der Bebauungsplan verfolgt hinsichtlich der betroffenen nördlichen Baugrenze im Bereich Bereitschaftspolizei die klare Absicht, dass Gebäude nicht über die Bauflucht der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude hinaus reichen dürfen.

Zudem berücksichtigt die geplante Überschreitung den zu schützenden Baumbestand nicht.

- 7.2. für das Überschreiten der mit 1,0 festgesetzten Geschossflächenzahl um 0,15 auf 1,15 (§ 20 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung kann **nicht** erteilt werden, da die Berechnung der GFZ nicht prüffähig eingereicht wurde.

Eine geringfügige Überschreitung könnte im Baugenehmigungsverfahren unter der Voraussetzung, dass eine nachvollziehbare Berechnung vorgelegt wird, ggfls. erteilt werden. Auf die FAQ zu § 2 HBauO Seite 8 und auf die Ausführungen in der Fachliteratur wird verwiesen.

### **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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH