



# 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)

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: N/WBZ/00697/2022

Hamburg, den 10. Oktober 2022

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
08.03.2022

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
413-003  
1141 in der Gemarkung: Winterhude

### Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit TG (ca. 7 WE)

### 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 Winterhude

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W2o/W3g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist der Abbruch des vorhandenen Bestandsgebäudes genehmigungsfähig?

Ja. Das Gebäude selbst stellt in seiner gestalterischen Erscheinung keinen konstituierenden Teil der Erhaltungsverordnung dar, weshalb einem Abbruch zugestimmt wird, wengleich Lage und Ausdehnung des Bestandgebäudes die städtebauliche Situation wie selbstverständlich aufgreift und definiert.

### 2. Der geplante Neubau ist zugunsten des Bestandsbaumes auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück in der Maria-Louisen-Straße 37a in offener Bauweise geplant. Ist die offene Bauweise genehmigungsfähig und wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplanes Winterhude von 1955 für die ausgewiesene, geschlossene Bauweise erteilt?

Ja. Auf den Baumbestand an der Maria-Louisen-Straße und auf dem Flurstück 2595 muss in der Planung eingegangen werden. Dieser Baumbestand ist schützenswert und darf keine Beeinträchtigung erfahren.

### 3. Der geplante Neubau ist im Sinne einer klaren Gebäudekubatur im Bereich der W2o Ausweisung auf einer Fläche von ca. 1m<sup>2</sup> mit 3 Vollgeschossen geplant. Ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, genehmigungsfähig und wird dafür eine Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplanes Winterhude von 1955 für eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei um ein auf drei Vollgeschosse erteilt?

Die besondere Lage des Grundstücks mit der zweigeteilten Ausweisung W2o und W3g stellt einen Einzelfall dar, der bei Einhaltung der Ausweisung zu einer städtebaulich fragwürdigen Kubatur führen würde. Zugunsten einer klaren städtebaulich vertretbaren Kubatur, die sich in die vorgeprägte Höhenentwicklung einpasst wird einer Befreiung zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der W2o-Ausweisung auf 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zugestimmt.

4. **Ist eine Unterbauung des Grundstückes mit zwei Untergeschossen, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, mit einer Fläche von jeweils ca. 782 m<sup>2</sup> BGF planungsrechtlich zulässig und wird hierfür eine Genehmigung in Aussicht gestellt?**

Ja mit Auflagen. Eine nahezu vollständige Unterbauung der Grundstücksfläche durch die Tiefgarage ist nur unter Auflagen zur Überdeckung der TG-Decke mit ausreichend dicker Substratschicht (min. 80 cm) vorstellbar um die Herstellung von ortsbildtypischen begrünt gestalteten Gartenanlagen zu gewährleisten. Gemäß der eingereichten Berechnung zur bebaubaren Fläche ist die Unterbauung zulässig.

5. **Ist der auf dem Grundstück geplante Neubau eines Mietwohnhauses, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, hinsichtlich seiner Lage und Ausdehnung planungsrechtlich zulässig und wird hierfür eine Genehmigung in Aussicht gestellt?**

Da im Baustufenplan keine Baulinien oder –grenzen festgesetzt sind, erfolgt eine Beurteilung hinsichtlich der überbaubaren Fläche nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach einer erneuten Überarbeitung sowohl in seiner Lage als auch in seiner Ausdehnung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben löst sich durch die offene Bauweise von der nördlich der Maria-Louisen-Straße geprägten geschlossenen Bebauungsstruktur. Durch die Lage und Größe des Grundstücks entsteht vielmehr eine Nähe zu der freistehenden Villenbebauung südlich der Maria-Louisen-Straße. Das Vorhaben wird in seiner Form und Ausdehnung sowohl dem Grundstückszuschnitt, als auch der genannten gebietsprägenden Kubatur gerecht.

#### **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 von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse im Bereich der W2o-Ausweisung (§ 11 BPVO)**

Begründung

Eine Befreiung wurde bereits im Vorbescheid N/WBZ/04439/2020 vom 26.03.2021 in Aussicht gestellt.

Die jetzt eingereichte Planung ist städtebaulich einfügungsverträglich, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. In seiner besonderen Ecklage nimmt das geplante Gebäude die Fluchten der dahinter liegenden Bestandsbebauung auf. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

- 6.2. **für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen in offen (§ 11 BPVO)**

Bedingung

Auf den Baumbestand an der Maria-Louisen-Straße und auf dem Flurstück 2595 muss Rücksicht genommen werden. Dieser Baumbestand ist schützenswert und darf keine Beeinträchtigung erfahren.

## **Hinweis**

Durch die exponierte Lage wird die Stadtgestalt durch das geplante Gebäude in besonderer Weise geprägt, weshalb erhöhte Anforderungen an das Vorhaben gestellt werden. In Form, Kubatur und Fußabdruck entspricht das Vorhaben der gebietsprägenden Struktur und kann unter der Auflage weitere Dachaufbauten auszuschließen zugestimmt werden.

Die Fassadengestaltung sowie die Freiflächengestaltung sind im Bauantragsverfahren zu prüfen. Grundsätzlich sind die Freiflächen entsprechend der gebietsprägenden Charakteristik begrünt zu gestalten.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH