



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Bauprüfung



Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-1672-2025

Hamburg, 19. Juni 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	15.05.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublücke	
Flurstück	324 in der Gemarkung: Winterhude

Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbefläche zu 3 Wohneinheiten und den Bau von 2 Balkonen + Terrasse

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



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 X22, 392

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung [REDACTED] - [REDACTED]

Das Gebäude weist für den Erhaltungsbereich typische Stil- und Gestaltungselemente auf und ist deshalb als prägend für den Erhaltungsbereich einzustufen. Insbesondere zu erhalten sind die gestaltungswirksamen Fassadengliederungen, sowie Fensterachsen, -maße und ursprüngliche Unterteilungen.

In der überarbeiteten Planung wurde die Balkonanlage auf 1,80m reduziert und die Terrasse verkleinert, im Rundvorbau der Westfassade wurden die Absturzsicherungen im Erdgeschoss geändert (Glasbrüstung anstelle eines Stabgeländers, bzw. Festverglasungen).

Mit den Änderungen zeigt sich das Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar. Die folgenden Nebenbestimmungen sind zu beachten.

Nebenbestimmung

- Die gläserne Brüstung an der Westseite im Erdgeschoss muss transparent sein und ist zwischen den Halbsäulen anzubringen. Die Glasfläche darf nicht, wie dargestellt, vor den Säulen liegen oder stirnseitig auf diesen angebracht werden.
- Die neuen Fenster müssen hinsichtlich Materialien und Farben auf die bestehenden Fenster abgestimmt sein.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	BS Winterhude W; 4; g BPVO in der derzeit gültigen Fassung
Baustufenplan mit den Festsetzungen:	BS Winterhude 4. Änderung Schall- und Erschütterungsschutz entlang der Hochbahnstrecke BauGB vom 03.11.2017
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude - Sierichstraße - Dorotheenstraße - Maria-Louisen-Straße

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind die Vorlagen Nummer

- **0064** Nord_Ansicht_20251009_v2
[Nord_Ansicht_20251009_v2.pdf]
- **0065** Ost_Ansicht_20251009_v2
[Ost_Ansicht_20251009_v2.pdf]
- **0066** Süd_Ansicht_20251009_v2
[Süd_Ansicht_20251009_v2.pdf]
- **0073** BS_UG_Grundriss_20251114_v0
[BS_UG_Grundriss_20251114_v0.pdf]
- **0074** BS_EG_Grundriss_20251114_v0
[BS_EG_Grundriss_20251114_v0.pdf]
- **0075** BS_1.OG_Grundriss_20251114_v0
[BS_1.OG_Grundriss_20251114_v0.pdf]
- **0076** BS_2.OG_Grundriss_20251114_v0
[BS_2.OG_Grundriss_20251114_v0.pdf]
- **0078** EG_20251009_v2
[EG_20251009_v2.pdf]
- **0083** A-A_Schnitt_20251009_v2
[A-A_Schnitt_20251009_v2.pdf]
- **0084** B-B_Schnitt_20251009_v2
[B-B_Schnitt_20251009_v2.pdf]
- **0085** C-C_Schnitt_20251009_v2
[C-C_Schnitt_20251009_v2.pdf]
- **0091** UG_20251217_v3
[UG_20251217_v3.pdf]
- **0092** 1.OG_20251217_V3
[1.OG_20251217_V3.pdf]
- **0093** 2.OG_20251217_V3
[2.OG_20251217_V3.pdf]
- **0116** Lageplan_20260427_v3
[Lageplan_20260427_v3.pdf]
- **0117** West_Ansicht_20260427_v3
[West_Ansicht_20260427_v3.pdf]
- **0120** BS_Lageplan_20260503_v1
[BS_Lageplan_20260503_v1.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 für die Anforderung, dass die notwendige Treppe nicht aus brennbaren Baustoffen besteht im Bereich der geschossübergreifenden nördlichen Wohneinheit für den Abschnitt der Bestandstreppe (§ 32 Abs. 4 HBauO a.F.)
- 2.2 für Verzicht Ausbildung notwendiger Treppenraum in einer Wohneinheit >200 m² über zwei Ebenen im Bereich der neu zu schaffenden, nördlichen Wohneinheit (§ 33 Abs. 1 HBauO a.F.)

Begründung für Abweichung 2.1 und 2.2

Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Maßes der Gesamtgröße der Nutzungseinheit über zwei Ebenen.

Mit der Nutzungsänderung zu Wohnen minimiert sich das Gefahrenrisiko. Die anwesenden Personen sind mit der Nutzungseinheit und Ihren Rettungswegen vertraut.

Die neu zu schaffende Wohneinheit soll für einen frühzeitigen Antritt der Selbstrettung mit funkvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Grundsätzliche brandschutztechnische Bedenken aufgrund der §§ 3 und 17 HBauO bestehen bei Einhaltung der Kompensationsmaßnahme nicht.

Bedingung für Abweichung 2.1 und 2.2

Die Abweichungen werden nur unter der Bedingung erteilt, dass die Alarmierungsanlage so, wie im Brandschutznachweis beschrieben, in Form von funkvernetzte Rauchwarnmelder eingebaut wird

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1 für das geringfügige Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um weniger als 0,1/10 auf weiterhin bestehende 7,8/10 bei zulässigen 7,5/10 für Haupt- und Nebenanlagen

Begründung

Da es gemäß dem vorliegenden Nachweis nicht zu einer Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 durch die geringfügige Erweiterung einer der Hauptanlagen kommt, wird die Befreiung als gegenstandslos betrachtet.

Im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung der geplanten bebaubaren Fläche inklusive aller Nebenanlagen wird die marginale weitere Überschreitung auf weiterhin 7,8/10 für genehmigungsfähig erachtet. Es handelt sich dabei zwar um eine Überschreitung der zulässigen 7,5/10 in analoger Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO heute geltende Fassung, die geplante bebaubare Fläche liegt jedoch unterhalb der Kappungsgrenze von 8/10.

Hinzu kommt die Reduzierung der bei der Berechnung zu Grunde zu legenden Grundstücksfläche durch die notwendige Berücksichtigung der festgesetzten straßenseitigen Baulinie.

Erforderliche Abstandsflächen zu Nachbargrenzen werden eingehalten. In Lage und Auswirkung auf die städtebauliche Situation zeigt sich die Mehrung als einfügungsverträglich. Nachbarschützende Belange und naturschutzrechtliche Belange sind durch die neue Balkonanlage mit darunterliegender Terrasse nicht betroffen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 4.1 **Standssicherheit**

Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Wie abgestimmt wird die Beauftragung eines Prüfsachverständigen im Rahmen der Bescheiderteilung umgehend initiiert.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

- Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
- 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:	Nutzungsänderung mit baulicher Änderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude