

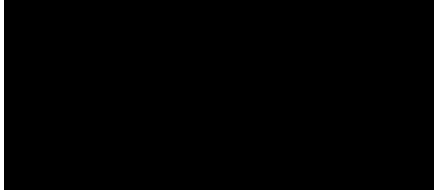


Freie und Hansestadt Hamburg

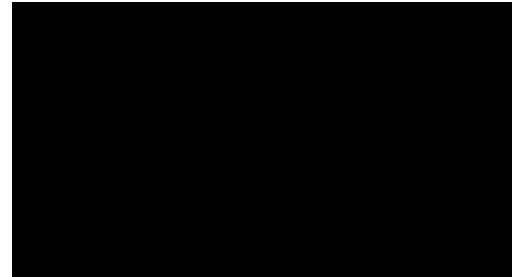
Bezirksamt Hamburg-Nord

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

Servicekonto



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfung Eppendorf-Winterhude- Hoheluft
Ost- [REDACTED]
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg



GZ.: N-WBZ-4511-2025

Hamburg, 29. Juni 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (2005)
Bezug	N/WBZ/00697/2022
Eingang	18.12.2025
Grundstück	
Belegenheit	[REDACTED]
Baublöcke	[REDACTED]
Flurstück	3801, 3800 in der Gemarkung: Winterhude

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines MFH in offener Bauweise als vermittelnde Lösung

VORBESCHEID

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 X22, 392
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Baustufenplan
mit den Festsetzungen:

Baustufenplan Winterhude

W; 3; g / W; 2; o

BPVO

Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann für die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer bebauten Fläche von 468 m² mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss gemäß beigelegten Plänen vom 12. Dezember 2025 eine Genehmigung planungsrechtlich erteilt werden?**

NEIN

Einfügungsverträglichkeit Lage und Maß der bebaubaren Fläche

Da im Baustufenplan keine Baulinien oder -grenzen festgesetzt sind erfolgt eine Beurteilung hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich in seiner Ausdehnung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die zu betrachtende nähere Umgebung zur Prüfung des Kriteriums der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, beschränkt sich auf die Bebauung im Baublock östlich der [REDACTED] und westlich der [REDACTED]. Die Gebäude weisen hier eine Tiefe von max. 19m auf. Die maximalen Gebäudebreiten betragen 19m in der [REDACTED] und 23m in der [REDACTED], die aus mehreren Gebäuden bestehenden Geschosswohnungsbauten [REDACTED] sind für das Baugrundstück nicht maßstabsgebend und können bei der Betrachtung ausgesondert werden.

Das mit Vorbescheid N/WBZ/00697/2022 beantragte Gebäude fügt sich mit einer Grundfläche von 395m², einer Breite von 19,94m an der [REDACTED] und 19,47m an der [REDACTED] hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wobei es den durch die nähere Umgebung vorgegebenen Maßstab der Bebauung zwar bereits überschreitet, jedoch in einem Maße, das noch einfügungsverträglich ist.

Das mit diesem Vorbescheid geplante Gebäude mit einer Grundfläche von 468 m², einer Breite von 26,00 m an der [REDACTED] und 25,27 m an der [REDACTED] auf überschreitet hinsichtlich den in der näheren Umgebung bestehenden Rahmen erheblich, weshalb sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die geplante überbaubare Fläche wird zwar eingehalten, das Bauvorhaben fügt sich jedoch insgesamt nicht ein.

Einfügungsverträglichkeit gemäß geltender Städtebaulicher Erhaltungsverordnung

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Winterhude - Uhlenhorst.

Zur städtebaulichen Gestalt zählt unter anderem das Stadtbild, welches durch die Bautypologie, Geschossigkeiten, Dachformen und Grundformen in Ausdehnung und Lage sowie zugehörige Freiraumanlagen definiert wird. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück in einer städtebaulich sehr repräsentativen Lage. Es liegt an der Spitze des Baublocks zwischen [REDACTED] und [REDACTED], deren straßenbegleitenden Bebauungen hier aufeinandertreffen.

Das Gebiet im Erhaltungsbereich ist Teil der Stadterweiterungsgebiete am östlichen [REDACTED], die zwischen 1860 und der Jahrhundertwende erschlossen und im Bereich ganzer Straßenzüge mit repräsentativen Stadthäusern und Reihenvillen auf Einzelparzellen bebaut wurden. Die das Baugrundstück prägende städtebauliche Gestalt des Erhaltungsbereichs besteht aus hochwertig gestalteten Einzelgebäuden und Gartenanlagen, insbesondere die Bebauung östlich und westlich der [REDACTED], auch die gegenüberliegende repräsentative freistehende Villenbebauung am [REDACTED] wirkt stadtgestalterisch auf das Baugrundstück.

Neubauten im Erhaltungsbereich müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen, sie sollen aber auch als Ausdruck ihrer Zeit erkennbar sein. Der Gebietscharakter muss erhalten und möglichst in seiner Wirkung bestärkt werden. Maßstab, Formensprache sowie Materialität und Farbgebung der Umgebung sind zu berücksichtigen.

Geplant ist hier ein dreigeschossiger Neubau mit Staffelgeschoss auf einer Grundfläche von 468m². Die Bebauung in der beschriebenen Umgebung des Erhaltungsbereichs weist überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Grundflächen zwischen ca. 135 bis 320m² auf. Unabhängig von der nicht dargestellten Gestaltung der Fassaden, der Dachform und Freianlagen zeigt sich allein die geplante Kubatur des Neubaus durch die Größe in diesem Bereich der Erhaltungsverordnung, der maßgeblich durch Einzelgebäude auf geringeren Grundflächen geprägt ist, ortsbilduntypisch und stadtgestalterisch nicht einfügungsverträglich.

Insgesamt stellt sich die Planung als ein Fremdkörper dar, der das Ortsbild und die Stadtgestalt der Umgebung wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist deshalb mit den Zielen der Erhaltungsverordnung Winterhude-Uhlenhorst nicht vereinbar.

Befreiung für das Überschreiten der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse für den Bereich der Ausweisung von zulässigen zwei Vollgeschossen

Mit Vorbescheid N/WBZ/00697/2022 wurde für den derzeit beantragten Baukörper mit einer Breite von 19,94m an der [REDACTED] und einer Breite von 19,47m an der [REDACTED] eine Befreiung nach §31 Abs.2 BauGB die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss im Bereich der W 2 o -Ausweisung erteilt, da sich der Baukörper mit den vorgenannten Abmessungen und der Lage hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der nun beantragte Neubau mit einer im Vergleich zum vorausgegangenen positiven Vorbescheid um 73m² vergrößerten Grundfläche fügt sich im Gegensatz hierzu nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wie weiter oben ausgeführt.

Die Befreiung auf vergrößerter Grundfläche würde zu einer städtebaulich nicht einfügungsverträglichen Baumasse führen, die ein Präjudiz im Baublock erzeugen würde.

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse wird für diese Planung abgelehnt.

Zulässigkeit geplante Bauweise

Die beantragte Befreiung kann für diese Planung erteilt werden, siehe Begründung unter Pkt. 2.1.

Naturschutzrechtliche Belange

Aus naturschutzfachlicher Sicht zeigt sich das Bauvorhaben in offener Bauweise mit Auflagen genehmigungsfähig.

Es sind vermutlich nur geringfügige, baumverträgliche Schnittmaßnahmen an den beiden Straßenbäumen (Platanen) durchzuführen. Die Schnittmaßnahmen können in Aussicht gestellt werden.

Der Erhalt der Birke an der östlichen Grundstücksgrenze auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist auf Baugenehmigungsebene zu prüfen.

Denkmalschutzrechtlichen Belange – Umgebungsschutz

Unter der Voraussetzung, dass keinerlei sichtbaren Aufbauten (auch Technik), eine gärtnerische Anlage rund um das Gebäude (insbesondere in der Spitze zur Einmündung und in der [REDACTED]) und Detailabstimmungen zum Äußeren mit dem Denkmalschutzamt erfolgen, wird die Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler gerade noch nicht als wesentlich eingeschätzt.

Über die im Vorbescheid N-WBZ-2259-2024 vom 10.10.2022 hinausgehenden Maße ist keine weitere Erweiterung möglich. Ein größeres Vorhaben würde sich nicht mehr einfügen.

Der Rahmen des Vorbescheids vom 10.10.2022 ist einzuhalten.

Einer Zustimmung gemäß §36a BauGB für eine Zulassung des Vorhabens nach §34 Abs.3b BauGB oder §246e BauGB steht entgegen, dass das Vorhaben aus den vorgenannten Gründen nicht den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und die städtebauliche Erhaltungsverordnung Winterhude-Uhlenhorst zudem als öffentlicher Belang entgegensteht.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

2.1 für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen.

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung für das Abweichen von der geschlossenen Bauweise wird erteilt, da alle Nachbargebäude ebenso Abstand einhalten.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse im Bereich der Ausweisung von zulässigen zwei Vollgeschossen an der [REDACTED]

Begründung

Befreiung kann für diese Planung nicht erteilt werden, siehe Begründung in Beantwortung der Einzelfrage.

Hinweis

für die weitere Planung seitens zuständige Dienststelle Stadtgrün:

Auf der Ebene der Baugenehmigung ist die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme gutachterlich (ö.b.u.v.) nachzuweisen.

Notwendige Schnittmaßnahmen an den Bäumen sind beim Fachbereich Stadtgrün zu beantragen.

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

[REDACTED]

Unterschrift

Weitere Anlagen

[REDACTED]

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
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschoss(e)