



# 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/02728/2021

Hamburg, den 30. September 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.07.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
409-027  
609, 00609 in der Gemarkung: Winterhude

### Neubebauung Grundstück für ca. 12 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).



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:

W4g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude, Sierichstraße - Dorotheenstraße - Maria-Louisen-Straße

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Errichtung eines Wohngebäudes in geschlossener Bauweise für den im Lageplan ausgewiesenen Gebäudekörper A an der westlichen Grundstücksgrenze zu dem Nachbargebäude Barmbeker Straße 165 zulässig?**

*Nein. Die geplante Bebauung ist so nicht genehmigungsfähig, da kein ausreichender Sozialabstand nachgewiesen wurde und gesunde Wohnverhältnisse sowohl für den Bestand als auch für den sich daran anschließenden Neubau nicht angenommen werden können. Inwiefern dadurch tatsächlich Aufenthaltsräume betroffen sind, ist derzeit nicht ersichtlich und sollte vor Einreichung eines Folgeverfahrens geklärt werden. Es sollte eine planerische Anpassung erfolgen, um Störungen gegenüber der Nachbarnutzungen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Anforderungen für die Einhaltung der gesunden Wohnbedürfnisse nach § 15 BauNVO wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Der südliche Abschluss des Gebäudekörpers ist derzeit ebenfalls noch nicht überzeugend gelöst.*

2. **Ist die Errichtung eines Wohngebäudes gemäß Lageplan Gebäudekörper B mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise an der östlichen Grundstücksgrenze zu dem Nachbargebäude Barmbeker Straße 161 zulässig?**

*Nein. Die geplante Bebauung ist so nicht genehmigungsfähig, da kein ausreichender Sozialabstand nachgewiesen wurde und gesunde Wohnverhältnisse sowohl für den Bestand als auch für den sich daran anschließenden Neubau nicht angenommen werden können. Inwiefern dadurch tatsächlich Aufenthaltsräume betroffen sind, ist derzeit nicht ersichtlich und sollte vor Einreichung eines Folgeverfahrens geklärt werden. Es sollte eine planerische Anpassung erfolgen, um Störungen gegenüber der Nachbarnutzungen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Anforderungen für die Einhaltung der gesunden Wohnbedürfnisse nach § 15 BauNVO wurden nicht ausreichend berücksichtigt, da der Bestand auf dem Nachbargrundstück dichter als 0,4 H vorhanden ist. Es ist durch die Einhaltung von jeweils 0,4 H von Bestand und Neubauplanung sicherzustellen, dass Besonnung, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewährleistet sind. Der Gebäudekörper tangiert außerdem in beiden Varianten die Belange des Baumschutzes im südlichen Grundstücksbereich. Der Baumbestand ist unbedingt zu schützen und zu erhalten.*

3. **Wird für die geringfügige Unterschreitung/Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Bestandsgebäuden Barmbeker Straße 163 und dem vorgesehenen Neubau Block A von ca. 0,21 m<sup>2</sup> Überdeckung der Abstandsflächen auf eigenem Grundstück und der Unterschreitung der Abstandsfläche an der Traufseite Gebäude A gemäß Tabelle zur Abstandsfläche eine Befreiung erteilt?**

*Nein. Siehe Begründung zur bauordnungsrechtlichen Abweichung Punkt 6.2.*

4. **Wird für die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen/Überdeckung der Abstandsflächen zwischen der rückwärtigen Seite des Bestandsgebäudes Nr. 163 und der Stirnseite des vorgesehenen Gebäudekörpers B von ca. 0,14 m<sup>2</sup> Unterschreitung von ... m eine Befreiung erteilt?**

*Nein. Siehe Begründung zur bauordnungsrechtlichen Abweichung Punkt 6.1.*

5. **Ist die an der westlichen Seite des Bestandsgebäudes Nr. 163 vorhandene Durchfahrt/Durchgang von 2,60 m in der Breite und 3,35 m in der Höhe als Rettungszugang für Feuer- und Rettungsdienste ausreichend? Wird für den Fall, dass die vorhandene Durchfahrt/Durchgang nicht ausreichend ist, eine Befreiung erteilt?**

*Ja. Der vorhandene Durchgang reicht aber nur für den 2. Rettungsweg über tragbare Steckleitern aus. Demnach darf die höchste anzuleitende Öffnung eine Brüstungshöhe von 8 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Für eine Anleiterbarkeit über Hubrettungsfahrzeuge ist der vorhandene Durchgang nicht ausreichend. Eine Befreiung hierfür kann nicht in Aussicht gestellt werden. (siehe BPD 2020-3, Punkt 7.5 ff.)*

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

6. **Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen**

- 6.1. **für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Haus 163 und Haus B um ca. 0,14 m<sup>2</sup> (§ 6 Abs. 3 HBauO).**

Begründung:

*Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da die Baukörper in beiden Varianten in ihrer Lage nicht genehmigungsfähig sind.*

- 6.2. **für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Haus 163 und Haus A um ca. 0,21 m<sup>2</sup> (§ 6 Abs. 3 HBauO).**

Begründung:

*Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da die Baukörper in beiden Varianten in ihrer Lage nicht genehmigungsfähig sind.*

## **Hinweis**

Grundsätzlich könnte im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zugelassen werden. Für dieses Grundstück ist mit W4g die geschlossene Bebauung festgesetzt. Das geplante Bauvorhaben der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück wird hinsichtlich des Maßes und der Lage der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 HBauO wird gefordert, dass in den Bereichen, in denen die angrenzende Bestandsbebauung durch den kammartigen Schlitzbau nicht bis an die Grundstücksgrenze heran reicht, auch auf dem Planungsgrundstück der erforderliche Abstand gemäß § 6 HBauO nachgewiesen wird.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Kinderspielfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, mindestens aber 100 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden muss. (§ 10 HBauO)  
Die derzeit geplante Fläche von 42,24 m<sup>2</sup> wäre nicht ausreichend.

Es wird empfohlen, in einem Gespräch mögliche Alternativen der Baukörperanordnung zu besprechen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH