



# 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



Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon

Telefax

E-Mail

Ansprechpartnerin

Zimmer

Telefon

E-Mail

**GZ.: N-WBZ-4509-2025**

Hamburg, 29. Juni 2026

Verfahren

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (2005)

Bezug

N/WBZ/00697/2022

Eingang

18.12.2025

Grundstück

Belegenheit

Baublöcke

Flurstück



### Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines MFH in geschlossener Bauweise

### 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 Einzelfrage

1. Kann für die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer bebauten Fläche von 468 m<sup>2</sup> mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss gemäß beigefügten 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] und [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 395m<sup>2</sup>, 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 beantragte Gebäude mit einer Grundfläche von 468m<sup>2</sup>, einer Breite von 19,94 m an der [REDACTED] und 24,965 m [REDACTED] 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], deren straßenbegleitenden Bebauungen hier aufeinandertreffen.

Das Gebiet im Erhaltungsbereich ist Teil der Stadterweiterungsgebiete am östlichen Alsterrand, 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 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 468m<sup>2</sup>. Die Bebauung in der beschriebenen Umgebung des Erhaltungsbereichs weist überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Grundflächen zwischen ca. 135 bis 320m<sup>2</sup> auf. Unabhängig von der nicht dargestellten Gestaltung der Fassaden, der Dachform und Freianlagen zeigt sich die geplante Kubatur des Neubaus allein durch die Größe in diesem Bereich der Erhaltungsverordnung, der maßgeblich durch Einzelgebäude mit geringeren Grundflächen geprägt ist, ortsbilduntypisch und stadtgestalterisch nicht einfügungsverträglich.

Auch würde die gewünschte grenzständige Errichtung des Neubaus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu einem Heranrücken der Bebauung an die geschlossenen Bebauungsstruktur im W 4 g- Gebiet an der [REDACTED] führen, was einer städtebaulich gewünschten Annäherung an die für den Erhaltungsbereich charakteristische freistehende Villenbebauung südlich der [REDACTED] entgegenstehen würde. Die geplante Erweiterung bis zur nordöstlichen Grenze würde zudem nach derzeitigem Stand bauordnungsrechtlich die Errichtung einer Gebäudeabschlusswand erfordern. Diese würde dem angrenzenden, in offener Bauweise errichteten Gebäude gegenüberstehen und das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen.

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 [REDACTED]

[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 73m<sup>2</sup> 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 und einem stark verwinkelten Baukörper mit zahlreichen Rücksprüngen führen, der auch mit den Zielen der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Winterhude-Uhlenhorst nicht vereinbar ist.

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

**Zulässigkeit geplante Bauweise**

Des Weiteren wird die geplante geschlossene Bauweise nach § 7 Abs. 2 HBauO 2005 abgelehnt.

Es wird verlangt, dass der für das geplante Bauvorhaben erforderliche Abstand zu den Nachbargrenzen eingehalten wird, da die Nachbargebäude mit deutlichem Abstand zu den Grenzen errichtet worden sind.

**Naturschutzrechtliche Belange**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Errichtung des Mehrfamilienhauses in geschlossener Bauweise abgelehnt.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer starken Beeinträchtigung der beiden Bäume (Birke und Hainbuche) auf dem Nachbargrundstück.

Es ist davon auszugehen, dass die Birke nicht erhalten werden kann und die Hainbuche sehr stark zurückgeschnitten werden muss.

Da sich die beiden Bäume in einem vitalen und gesunden Zustand befinden, kann der geplanten Erweiterung bis an die Grundstücksgrenze heran nicht zugestimmt werden.

Des Weiteren wäre auf den Baumbestand an der [REDACTED] in zukünftigen Planungen einzugehen, dieser straßenbegleitende Baumbestand ist schützenswert und darf keine Beeinträchtigung erfahren.

**Denkmalschutzrechtlichen Belange - Umgebungsschutz**

Unter der Voraussetzung, dass keinerlei sichtbaren Aufbauten (auch Technik) und Detailabstimmungen zum Äußeren mit dem Denkmalschutzamt erfolgen, wird die Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler 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.

**Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

2. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 2.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse im Bereich der Ausweisung von zulässigen zwei Vollgeschossen an der Willistraße

**Begründung**

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

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