



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: N/WBZ/04269/2020
Hamburg, den 26. März 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.11.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

409-009
00155 in der Gemarkung: Winterhude

Neubau Mehrfamilienhaus

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).

Grundlage der Entscheidung



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 sind

- der Baustufenplan Winterhude

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W3g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude, Braamkamp - Baumkamp - Himmelstraße

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus bis an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 172 mit der Hausnummer 52 (also von der Straße aus gesehen zum Grundstück linke Seite) mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss/Staffelgeschoss errichtet werden?**

Ja, die geschlossene Bauweise ist plangemäß. Die Geschossigkeit ist auch plangemäß. Jedoch in der vorliegenden Form ist das Gebäude nicht genehmigungsfähig. Das Gebäude nimmt nicht die Fluchten der angrenzenden Bebauung auf, zeigt somit keinerlei Bezüge zu dem geschützten städtebaulichen Bild im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung. Die eingereichte Planung gestaltet sich ortsfremd (Fassade und Dachform) und würde nach § 173 BauGB in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zugelassen werden.

2. **Wie weit muss das neu zu errichtende Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss/Staffelgeschoss von der Grundstücksgrenze zur Bussestraße entfernt sein? Oder muss das Mehrfamilienhaus auf einer Fluchtlinie mit dem rechten Nachbargebäude erstellt werden?**

Eine zukünftige Bebauung ist in einer einheitlichen Gebäudeflucht mit der Bestandsbebauung auf Flurstück 167 zu errichten, um insbesondere der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gerecht zu werden. Auch Trauf- und Firstlinien gilt es zu beachten.

3. **Ist der Bebauungsplan von 1908 noch maßgebend?**

Nein, der Bebauungsplan Winterhude von 1908 wurde nicht übergeleitet. Es gilt der Baustufenplan vom 14.01.1955

4. **Müssen Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden, obwohl sich zurzeit kein Baum auf dem betroffenen Grundstück befindet?**

Nein, auf dem Grundstück befindet sich kein geschützter Gehölzbestand.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,57/10 auf 5,57/10 durch Balkone und Terrassen

Begründung

Die Balkone sind im Verhältnis zum Grundstücksteil, welcher als Freiraum zur Verfügung steht, an dieser Stelle überdimensioniert.
Auch bauordnungsrechtliche Belange nach § 6 HbauO wurden hier nicht berücksichtigt.

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH