



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



Ansprechpartnerin



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-651-2026

Hamburg, 24. Juli 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Bezug	N/WBZ/04439/2020 // N-WBZ-2259-2024 [N/WBZ/00697/2022] // N-WBZ-1788-2024 // N-WBZ-4511-2025
Eingang	06.03.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	3800 in der Gemarkung: Winterhude

Mehrfamilienhaus in offener Bauweise (ca. 16 WE)

VORBESCHIED

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 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 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 BauGB

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1:

Kann für die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer bebauten Fläche von 394 m² mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss gemäß beigefügten Plänen planungsrechtlich eine Genehmigung erteilt werden?

JA

Der dargestellte Baukörper in offener Bauweise entspricht nahezu dem Baukörper zu dem des positiv gesehenen in Vorgang N-WBZ-2259-2024 [N/WBZ/00697/2022].

In Lage und Masse ist er nahezu identische. Es wurde jedoch die Spitze des Baukörpers im Bereich der W2o-Ausweisung "gekappt".

Somit ist die bebaubare Fläche geringfügig kleiner.

Einfügungsverträglichkeit Lage und Maß der bebaubaren Fläche

Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben fügt sich sowohl in seiner Lage als auch in seiner Ausdehnung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Baukörper löst sich durch die offene Bauweise von der nördlich der [REDACTED] geprägten geschlossenen Bebauungsstruktur. Durch seine Lage und Größe entsteht eine Nähe zu der freistehenden Villenbebauung südlich der [REDACTED]. Der Baukörper wird in seiner Form und Ausdehnung sowohl dem Grundstückszuschnitt, als auch der genannten gebietsprägenden Kubatur gerecht, weshalb das Vorhaben befürwortet.

Einfügungsverträglichkeit gemäß geltender Städtebaulicher Erhaltungsverordnung

Durch die exponierte Lage wird die Stadtgestalt durch den geplanten Baukörper in besonderer Weise geprägt, weshalb erhöhte Anforderungen an das Vorhaben gestellt werden. In Form, Kubatur und Fußabdruck entspricht das Vorhaben der gebietsprägenden Struktur (siehe Ausführungen zu § 34 BauGB), sodass die vorliegende Planung unter der Voraussetzung positiv bewertet werden kann, dass auf dem Dach des Staffelgeschosses keine Dachaufbauten errichtet werden.

Die Fassadengestaltung sowie die Freiflächengestaltung werden im Bauantragsverfahren geprüft. Grundsätzlich sind die Freiflächen entsprechend der gebietsprägenden Charakteristik begrünt zu gestalten.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung Winterhude/Uhlenhorst erfordert in diesem Fall bei Errichtung eines Neubaus einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Zulässigkeit geplante Bauweise

Die beantragte Befreiung kann für diese Planung erteilt werden, siehe Begründung unter Pkt. 4.1.

Naturschutzrechtliche Belange

Aus naturschutzfachlicher Sicht zeigt sich der oberirdische Teil des geplanten Bauvorhabens 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.

Zum Vorhaben der unterirdischen Tiefgarage siehe Beantwortung Frage 2 unter Pkt. 2

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 Willistraße) und Detailabstimmungen zum Äußeren mit dem Denkmalschutzamt erfolgen, wird die Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler gerade noch nicht als wesentlich eingeschätzt.

2. Frage 2:

Kann für die Unterbauung des Grundstücks mit zwei Untergeschossen, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, mit einer Fläche von jeweils ca. 782 m² BGF, planungsrechtlich eine Genehmigung erteilt gestellt?

Ja - im Sinne des hinterfragten Planungsrechts

Es könnten allerdings naturschutzrechtliche Belange dagegensprechen. Eine entsprechende Prüfung hat nicht stattgefunden, da die naturschutzrechtlichen Belange nicht explizit abgefragt worden sind.

Einfügungsverträglichkeit Lage und Maß der bebaubaren Fläche

Die dargelegte, geplante bebaubare Fläche inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 7/10 als zulässig bewertet werden.

Einfügungsverträglichkeit gemäß geltender Städtebaulicher Erhaltungsverordnung

Die Unterbauung des Grundstückes durch die Tiefgarage ist vorstellbar, sofern diese vollständig unterirdisch errichtet wird und auch auf dem Tiefgaragendach eine ortsbildtypisch gestaltete Gartenanlage hergestellt wird. Hierfür ist das Tiefgaragendach mit einer ausreichend dicken Substratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen.

Naturschutzrechtliche Belange

In einem der vorangestellten Verfahren - N/WBZ/04439/2020 -, in welchem explizit auch naturschutzrechtliche Fragen zur Lage und Baumaße der Tiefgarage gestellt wurden, kam es zu folgender Einschätzung:

Generell sind Gebäude (inkl. Verbau, Abböschungen, Dämmung, Balkone etc.) nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,5 m der Bäume zulässig. Im Zusammenhang mit dem Neubau kommt es zur Fällung von mindestens 5 Bäumen auf dem Grundstück.

Da die dargestellten Kronendurchmesser der Bäume nicht der Realität entsprechen (nachrichtlich: *Einschätzung gilt für seiner Zeit mit eingereichte Bauvorlagen*), ist damit zu rechnen, dass weitere Bäume gefällt werden müssen. Die Pläne sind entsprechend auf die realen Kronendurchmesser anzupassen.

Besonders bei der Planung zu berücksichtigen sind die beiden Straßenbäume (Platanen) an der [REDACTED] sowie die Hängebuche und die Birke auf dem [REDACTED]. Zusätzlich zur Abstandsregelung

Kronentraufbereiche + min. 1,5 m sind im Zusammenhang mit der Hängebuche und der Birke auf dem Nachbargrundstück weitere 1,50 m Abstand für den Verbau und den Arbeitsraum einzuplanen. Die Baumverträglichkeit der zuvor genannten 4 Bäume ist zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen. Die Birke an der westlichen Grundstücksgrenze ist auf Grund der Nähe zum geplanten Gebäude möglicherweise nicht zu halten. Sofern die Birke an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten werden soll, ist das Gebäude in diesem Bereich zurückzusetzen.

...

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Auflagen genehmigungsfähig. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage sind mindestens 5 Bäume auf dem Grundstück abgängig.

...

Hinweise für den Bauherrn für die weitere Planung:

Die mit dem Vorbescheid eingereichten Darstellungen der Bäume (Art und Kronendurchmesser) entsprechen nicht der Realität und sind daher mit Einreichung des Bauantrages überarbeitet einzureichen.

Die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme (Baukörper) ist für die zu erhaltenden Bäume zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Baubedingte Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach §4 Baumschutzverordnung sind mit dem Bauantrag einzureichen. Fällungen/Rodungen von Bäumen und Hecken, Schnittmaßnahmen an der Krone und Abgrabungen im Wurzelbereich sind antrags- und genehmigungspflichtig (auch Nachbar-Flurstücke).

3. **Frage 3:**

Kann für das geplante Vorhaben eine Befreiung gemäß § 31 von der im Baustufenplan festgesetzten geschlossenen Bauweise erteilt werden, sodass das Gebäude in offener Bauweise errichtet werden kann?

JA

Die beantragte Befreiung kann für diese Planung erteilt werden, siehe Begründung unter Pkt. 4.1.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

4. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

4.1 für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wurde nicht nur im Verfahren N-WBZ/00697/2022 positiv beschieden. Auch im nachfolgenden Verfahren N-WBZ-4511-2025 konnte die Befreiung erteilt werden.

Dem Errichten des Baukörpers in offener Bauweise im W 3 g – Gebiet des antragsgegenständlichen Grundstücks steht nichts entgegen. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Auf dem zu betrachtenden, nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück ist bereits ein Gebäude mit Öffnungen in der Giebelwand in offener Bauweise zur Baugrundstücksgrenze vorhanden.

Gemäß § 6 Absatz 9 HBauO kann verlangt werden, dass ein Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Nachbarliche Belange bleiben gewahrt.

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 Absatz 6 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:	Änderung Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschoss(e)