



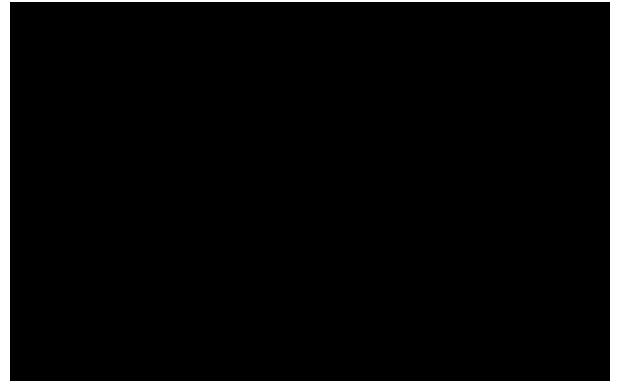
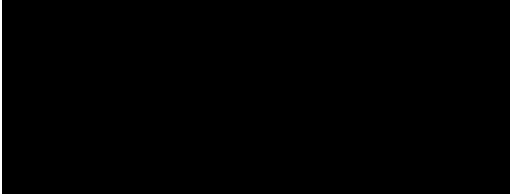
Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung

XBau-Nachricht



GZ.: N-WBZ-650-2026

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-4509-2025
Eingang	06.03.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	413-003
Flurstück	3800 in der Gemarkung: Winterhude

Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise (ca. 16 WE)

VORBESCHEID

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

Grundstücksbesonderheiten

Denkmalschutz

Umgebungsschutz

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1

Kann für die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer bebauten Fläche von 464 m² mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss gemäß beigefügten Plänen planungsrechtlich eine Genehmigung 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 hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll 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 Willistraße 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 eine 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 464m², einer Breite von 19,96 m an der [REDACTED] und 24,96m an der [REDACTED] überschreitet 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 mit auf ganzen Straßenzügen 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 Rondeelteich 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 464m². Die Bebauung in der beschriebenen Umgebung des Erhaltungsbereichs weist überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Grundflächen zwischen ca. 135 bis 320m² auf. Unabhängig von der noch nicht dargestellten Gestaltung der Fassaden und der 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 Maria-Louisen-Straße 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 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.

Zulässigkeit geplante Bauweise

Gemäß § 6 Absatz 9 HBauO n.F. 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.

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 oberirdische Teil des geplanten 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 Maria-Louisen-Straße in zukünftigen Planungen einzugehen, dieser straßenbegleitende Baumbestand ist schützenswert und darf keine Beeinträchtigung erfahren.

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

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.

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?

NEIN

Einfügungsverträglichkeit Lage und Maß der bebaubaren Fläche

Die dargelegte, geplante bebaubare Fläche inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 7/10 an sich als zulässig bewertet werden. Eine Teilbetrachtung des Vorhabens ist jedoch nicht möglich. Im Rahmen des hier eingereichten Antrages ist das Gesamtvorhaben zu beurteilen.

Da der oberirdische Baukörper öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, wird auch die Unterbauung des oberirdischen Baukörpers als Teil des Gesamtvorhabens als planungsrechtlich unzulässig angesehen.

Einfügungsverträglichkeit gemäß geltender Städtebaulicher Erhaltungsverordnung

In der Einzelbetrachtung wäre die Unterbauung des Grundstückes durch die Tiefgarage vorstellbar, sofern diese vollständig unterirdisch errichtet wird und auch auf dem Tiefgaragendach eine ortsbildtypisch gestaltete Gartenanlage hergestellt wird. Hierfür wäre 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 Nachbargrundstück (Flurstück 2595). 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).

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.

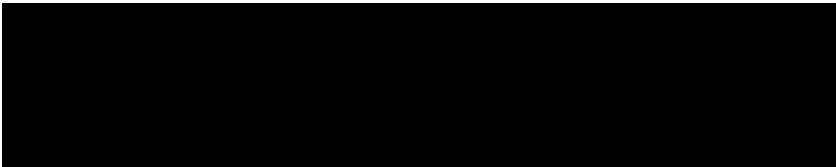
Einer Zustimmung gemäß §36a BauGB für eine Zulassung des Vorhabens nach §34 Abs.3b BauGB oder §246e BauGB steht entgegen, dass das Vorhaben aus den vorgenannten Gründen nicht den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und die städtebauliche Erhaltungsverordnung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

Hinweis

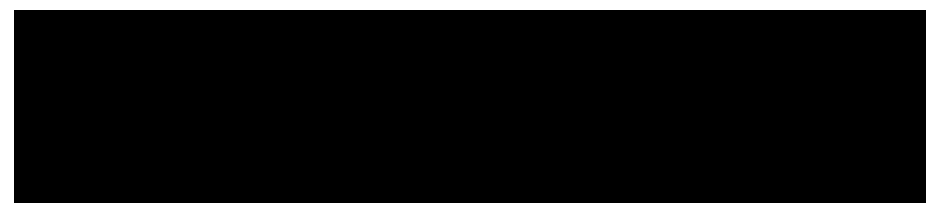
Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 Absatz 6 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).



Unterschrift



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