



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
Bauprüfung Barmbek-Dulsberg-Uhlenhorst-Hohenfelde - WBZ23
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail



Ansprechpartner



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-737-2026

Hamburg, 26. Juni 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO
Eingang	13.03.2026
Belegenheit	
Baublöcke	409-020
Flurstück	3385 in der Gemarkung: Winterhude

Nutzungsänderung von einem Elektrofachmarkt einschließlich der zugehörigen Nebenräume im Unter- und Zwischengeschoss und der Nebenflächen im Nebengebäude zu einem Lebensmittelmarkt und Änderung von bestehenden Werbeanlagen

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 3 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.



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

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 HBauO einmalig um drei Jahre verlängert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Winterhude 9
mit den Festsetzungen:	MKg; 4-geschossig; Wo über II GRZ 0,8 (Wohnungen oberhalb Vollgeschoss zulässig); Baugrenze
	BauNVO 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0004** Betriebsbeschreibung_20260220_V000 [betriebsbeschreibung-1_Betriebsbeschreibung_20260220_V000.pdf]
- **0057** Abfallmengenberechnung_20260414_V000.pdf [Abfallmengenberechnung_20260414_V000.pdf]
- **0062** Funktionsbeschreibung für die Lüftungsanlage_20260409_V000.pdf [Funktionsbeschreibung für die Lüftungsanlage_20260409_V000.pdf]
- **0066** Nutzflächenaufstellung_20260414_V000.pdf [Nutzflächenaufstellung_20260414_V000.pdf]
- **0068** Stellplatznachweis_Nutzungsänderung_20260414_V001.pdf [Stellplatznachweis_Nutzungsänderung_20260414_V001.pdf]
- **0087** Verkehr_Lageplan_20260424_V000 [Lageplan Verkehr_20260424_V000.pdf]
- **0097** Schalltechnische Untersuchung_20260513_V000.pdf [Schalltechnische Untersuchung_20260513_V000.pdf]
- **0098** Verkehrs- und Anlieferkonzept_20260513_V001.pdf [Verkehrs- und Anlieferkonzept_20260513_V001.pdf]
- **0110** Ladenfläche_AA_BB_Schnitte_20260522_V002 [AA_BB_Schnitte_Ladenfläche_20260522_V002.pdf]
- **0111** Werbeanlagen_Ansichten_20260529_V001 [Ansichten Werbeanlagen_20260529_V001.pdf]
- **0113** Werbeanlagen_Lageplan_260528_V000 [Lageplan Werbeanlagen_260528_V000.pdf]
- **0114** Lageplan_20260522_V002 [Lageplan_20260522_V002.pdf]
- **0115** Zufahrtsrampe_Teilschnitt_20260522_V001 [Teilschnitt_Zufahrtsrampe_20260522_V001.pdf]
- **0116** UG_Grundriss_20260522_V002 [UG_Grundriss_20260522_V002.pdf]
- **0119** Werbeanlage_Eingang_Ansicht_20260528_V002 [Werbekonzept_03_Ansicht_Werbeanlage_Eingang_20260528_V002.pdf]
- **0120** Werbeanlage_Fensterfront_Ansicht_20260528_V002 [Werbekonzept_04_Ansicht_Werbeanlage_Fensterfront_20260528_V002.pdf]
- **0121** Fassadenschilder_Ansicht_20260528_V002 [Werbekonzept_05_Ansicht_Fassadenschilder_20260528_V002.pdf]
- **0122** Werbekonzept_Parkplatz_Ansicht_20260528_V002 [Werbekonzept_06_Ansicht_Parkplatz_20260528_V002.pdf]
- **0123** PVC-Banner_Ansicht_20260528_V002 [Werbekonzept_07_Ansicht_PVC Banner_20260528_V002.pdf]
- **0126** ZG_Grundriss_20260522_V002 [ZG_Grundriss_20260522_V002.pdf]
- **0130** BS_Lageplan_20260529_V002 [BSK_Anlage01_LP_20260529_V002.pdf]

- 0134 BS_Schnitte_202602529_V002 [BSK_Anlage05_SCH_202602529_V002.pdf]
- 0135 BS_Teil_Schnitt_20260529_V002 [BSK_Anlage06_TSCH_20260529_V002.pdf]
- 0142 Baubeschreibung_20260618_V0002.pdf
[Baubeschreibung_20260618_V0002.pdf]
- 0143 Brandschutzkonzept_20260618_V003.pdf
[Brandschutzkonzept_20260618_V003.pdf]
- 0144 BSK Grundriss UG_20260618_V003.pdf
[BSK_Anlage02_UG_20260618_V003.pdf]
- 0145 BSK Grundriss EG_20260618_V003.pdf
[BSK_Anlage03_EG_20260618_V003.pdf]
- 0146 BSK Grundriss ZG_20260618_V003.pdf
[BSK_Anlage04_ZG_20260618_V003.pdf]
- 0147 BSK Ergänzungen zum Konzept [BSK_Anlage08_20260618_V000.pdf]
- 0148 EG_Grundriss_20260618_V003.pdf [EG_Grundriss_20260618_V003.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO
 - 1.1 von § 30 Abs. 6 HbauO - Die Außenwand in dem Bereich der Garagenrampe, in dem Gebäudeteile über Eck zusammenstoßen, die durch eine Brandwand / Gebäudeabschlusswand getrennt sind, wird in einem Abstand von weniger als 5 m zur inneren Ecke mit einer Öffnung ausgeführt.

Begründung

Die beantragte Abweichung 1.1 wird aufgrund von § 67 (1) HBauO zugelassen: Grundsätzliche brandschutztechnische Bedenken aufgrund der §§ 3 und 14 HBauO gegen die Art der Ausführung bestehen nicht. Zusätzliche Anforderung sind nicht erforderlich. Die Ausführung ist mit dem Zweck der Anforderung vereinbar.

Gegenstandslose Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO
 - 2.1 § 30 Abs. 8 HBauO - In der Gebäudeabschlusswand ist eine Öffnung geplant.
 - 2.2 Abweichung von § 31 Abs. 4 Nr. 2 HBauO - Die zulässige Größe der Nutzungseinheit von 400 m² wird um ca. 9 m² überschritten. Sie weist eine Größe von ca. 409 m² auf.
 - 2.3 von § 35 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HBauO - Die Ladeneinheit verbindet im genehmigten Bestand zwei Geschosse mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.130 m².
 - 2.4 Abweichung von § 33 Abs. 1 HBauO - Im Erdgeschoss und im Zwischengeschoss der Nutzungseinheit befindet sich jeweils nur ein Rettungsweg.

Begründung für 2.1 bis 2.4

Die formelle und materielle Legalität des Bestandes ist nachgewiesen. Wesentliche bauliche Veränderung gehen mit der Nutzungsänderung nicht einher. Die geplante Nutzung dient weiterhin dem Einzelhandel, sodass es in brandschutztechnischer Hinsicht zu keiner Gefahrenerhöhung kommt. Die beantragte Abweichung ist somit gegenstandslos.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

3. Standsicherheit

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - lebens- und futtermittelrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - straßenverkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift - *entfällt im elektronischen Verfahren / anstelle dessen: qeSiegel (§ 3a VwVfG)*

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

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:	Nutzungsänderung mit baulicher Änderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht relevant
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)