

**7. Zur Information: Bauanträge für die Errichtung von Gebäuden ab einer Wohneinheit bzw. einer gewerblichen Nutzungseinheit in Verfahren nach den §§ 61 – 64 HBauO, die keiner planungsrechtlichen Abweichungen bedürfen**

§ 61 = Vereinfachtes Genehmigungsverfahren, § 62 = Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung., § 63 = Vorbescheid, § 64 = Zustimmungsverfahren

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
7.1.1	Friedrich-Ebert-Damm 93e	Marienthal	Nutzungsänderung eines Gewerbes im Erdgeschoss in einen Beherbergungsbetrieb W/WBZ/04091/2021	§ 61	+
7.1.2	Am Hohen Feld 17, Tycho-Brahe-Weg 47	Jenfeld	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 Wohnungen und mit einer TG W/WBZ/08618/2019	§ 61	<b>+</b> , lag dem BPA am 15.01.2020 unter 5.1.7 vor <u>Nach Abhilfe des W. durch W/RA</u>
7.1.3	Raawisch 11	Jenfeld	Aufstockung des Wohngebäudes, Schaffung von 2 Wohneinheiten W/WBZ/05977/2021	§ 61	+
7.1.4	Friedrich-Ebert-Damm 85 a	Hinschenfelde	Neubau eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses W/WBZ/16578/2019	§ 63	+
7.1.5	Bunzlauer Straße 43	Hinschenfelde	Anbau an einem Einfamilienhaus eine zusätzlich Wohneinheit W/WBZ/18104/2020	§ 61	-
7.1.6	Stephanstraßen 103	Hinschenfelde	Neubau einer Einfeld-Sporthalle W/WBZ/06926/2021	§ 64	
7.1.7					
7.1.8					

## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 7.1.1 der Ausschusssitzung am 02.06.2021

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Friedrich-Ebert-Damm 93 e
Flurstück	1237

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Nutzungsänderung eines Gewerbes im Erdgeschoss in einen Beherbergungsbetrieb

**3. Antragseingang** 17.03.2021

**4. Fristablauf** 17.05.2021

#### **5. Planungsrechtliche Grundlage**

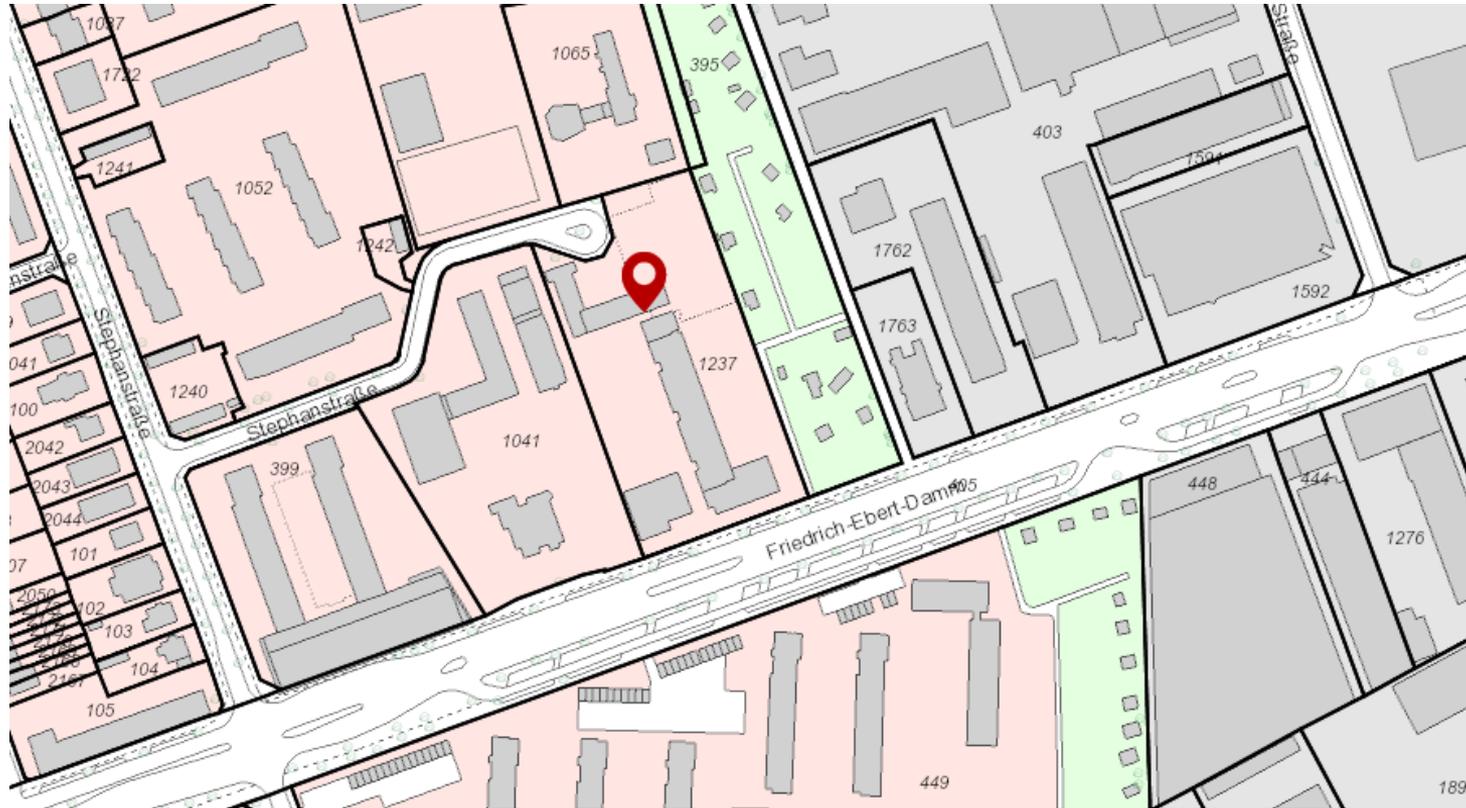
Baustufenplan	Wandsbek-Marienthal mit den Festsetzungen: W 2 o (Maß der baulichen Nutzung „2“ obsolet); Verkehrsflächen (Bahnen) (obsolet), Industriegebiet (obsolet), Beurteilung nach § 34 BauGB Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	---

#### **6. Hinweis**

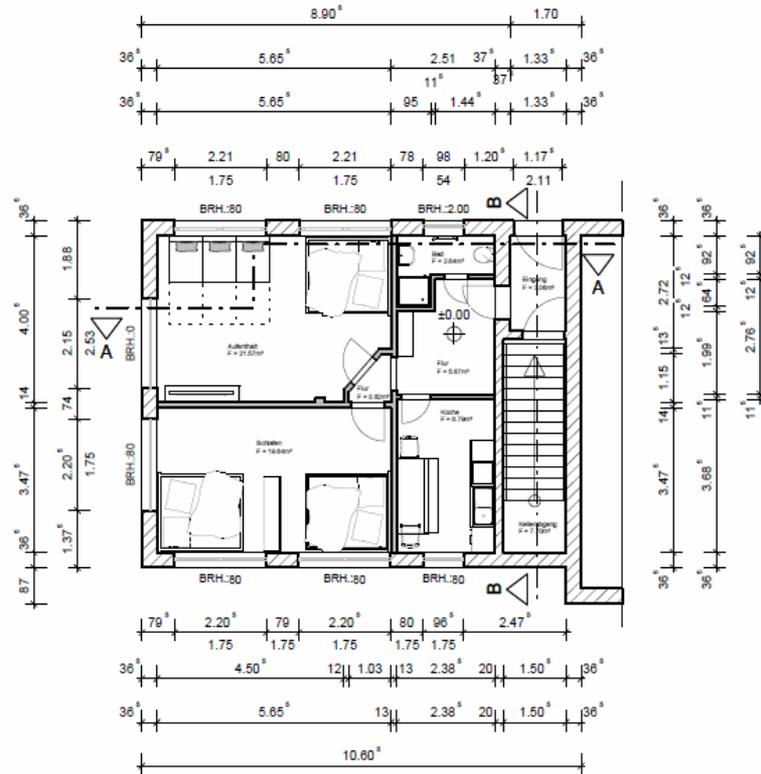
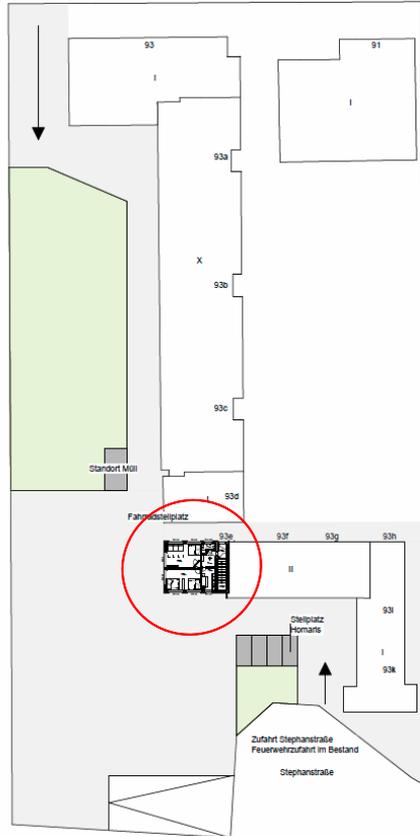
Die Beurteilung der Art der Nutzung erfolgt nach § 34 BauGB, da die bisherigen Festsetzungen für obsolet erklärt wurden. Die beantragte Nutzung fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Eine bordellartige Nutzung bleibt ausgeschlossen.

#### **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 7.1.2 der Ausschusssitzung am 02.06.2021

#### **1. Grundstück**

Belegenheiten Am Hohen Feld 17  
Tycho-Brahe-Weg 47

Flurstück 1849

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 Wohnungen und mit einer TG

**3. Antragseingang** 25.06.2019

**4. Fristablauf** Bescheid ist bereits erteilt

#### **5. Planungsrechtliche Grundlage**

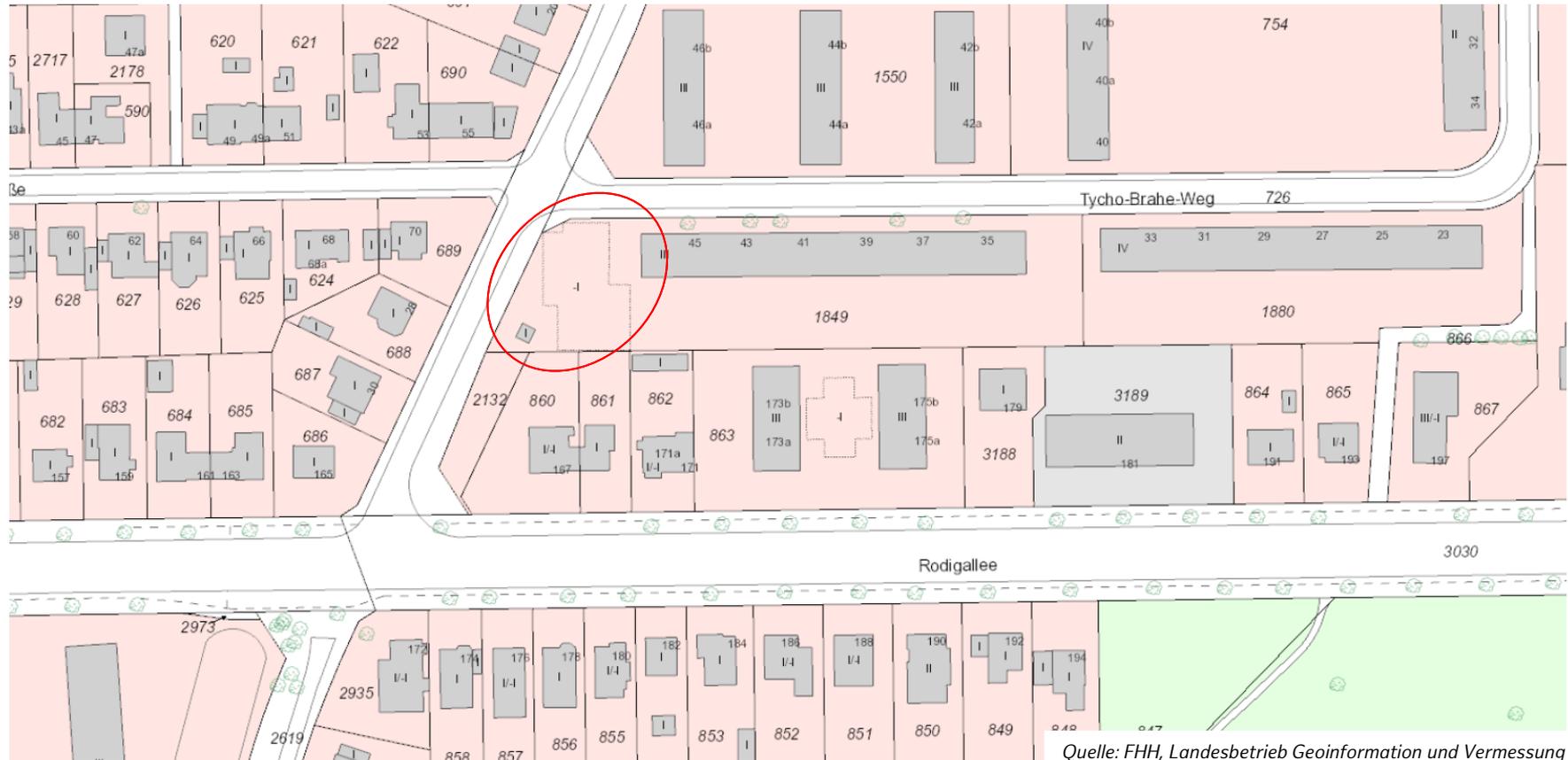
Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld  
mit den Festsetzungen: W 1 o  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

#### **6. Hinweis**

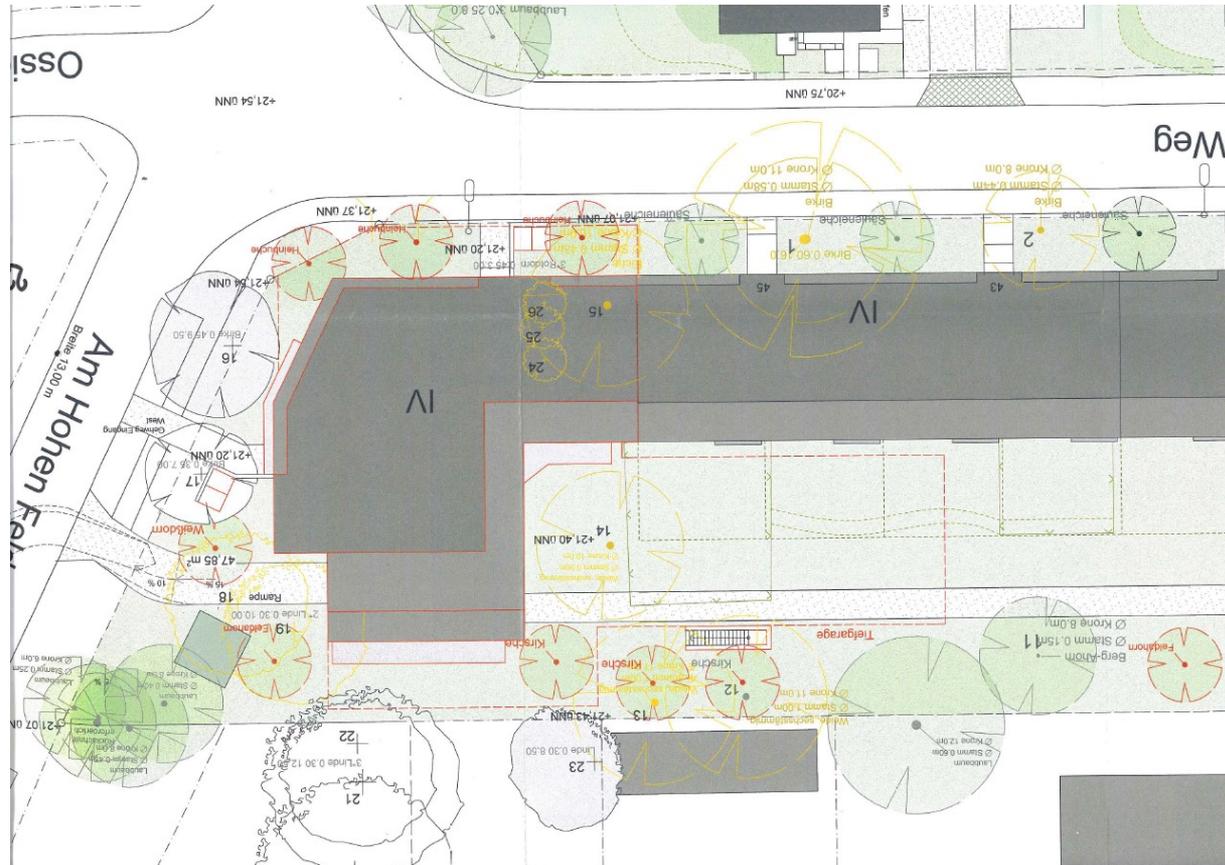
Der Antragsteller hat gegen den ablehnenden Bescheid Widerspruch eingelegt. Nach Entscheidung des Rechtsamtes ist dieser im Wege der Abhilfe aufzuheben und die Baugenehmigung zu erteilen. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit wird als funktionslos betrachtet. Das Vorhaben verletzt keine nachbarlichen Belange und fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

#### **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung







## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 7.1.3 der Ausschusssitzung am 02.06.2021

#### **1. Grundstück**

Belegenheit Raawisch 11

Flurstück 1123

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Aufstockung des Wohngebäudes, Schaffen von 2 neuen Wohneinheiten

3. **Antragseingang** 16.04.2021

4. **Fristablauf** 12.07.2021

#### **5. Planungsrechtliche Grundlage**

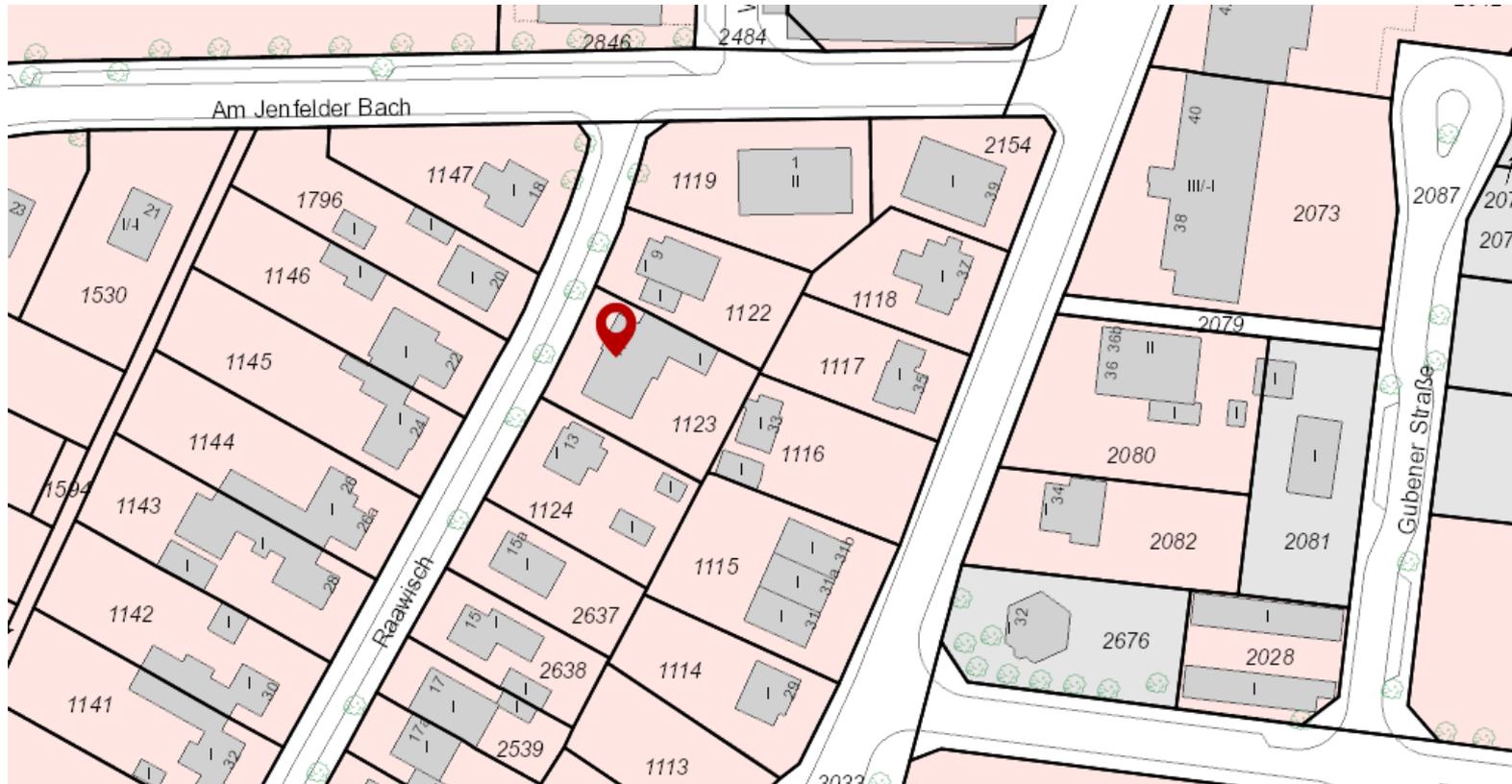
Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld  
mit den Festsetzungen: W 2o  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

#### **6. Hinweis**

Das Vorhaben ist plangemäß.

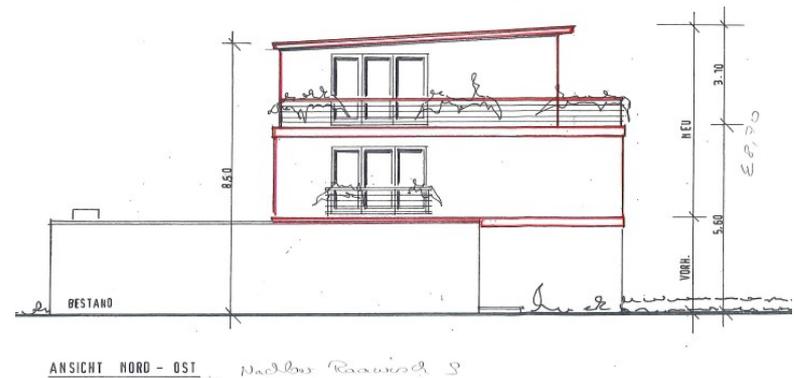
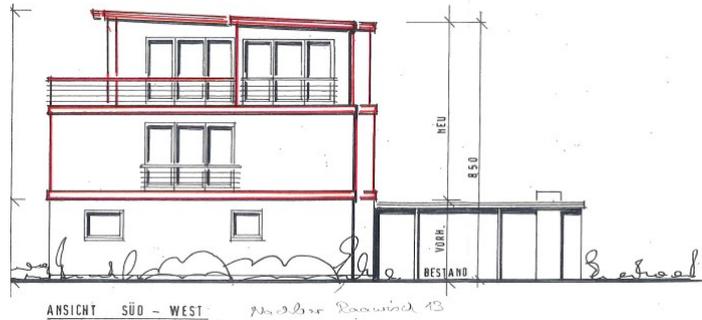
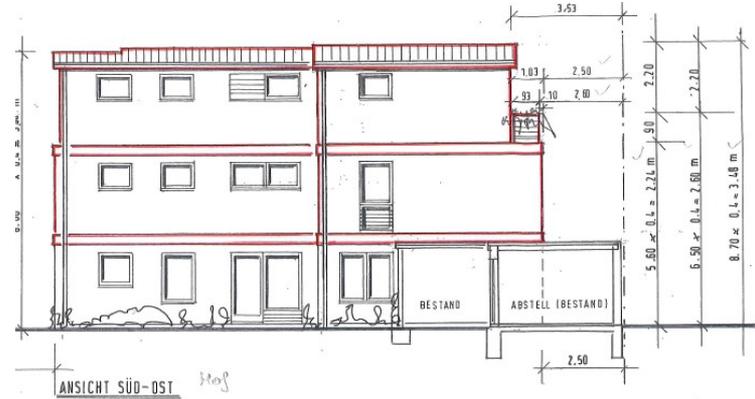
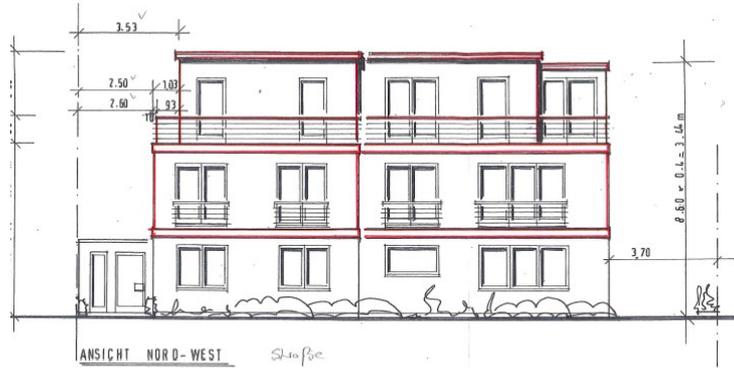
#### **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 7.1.4 der Ausschusssitzung am 02.06.2021

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Friedrich-Ebert-Damm 85 a
Flurstück	1041

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Gewerbe im Erdgeschoss und Tiefgarage [ca. 35 WE, 2 GE, 16 Stellplätze]

**3. Antragseingang** 22.11.2019

**4. Fristablauf** 11.06.2021

#### **5. Planungsrechtliche Grundlage**

Baustufenplan	Wandsbek-Marienthal mit den Festsetzungen: W 2 o (Maß der baulichen Nutzung „2“ obsolet); Verkehrsflächen (Bahnen) (obsolet), Industriegebiet (obsolet) Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	--

#### **6. Hinweis**

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.  
Gemäß Entscheidung der Baukommission in der Sitzung am 15.09.2020 wurde das bezirkliche Rechtsamt hinsichtlich einer möglichen Funktionslosigkeit der Ausweisungen des Baustufenplanes Wandsbek-Marienthal im Baublock 509-044 (für den Bereich, der nicht bereits durch den Bebauungsplan Wandsbek 69-Tonndorf 29 überplant wurde) beteiligt mit folgendem Ergebnis:

W 2 o - Maß der baulichen Nutzung „2“ obsolet

- Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB

Verkehrsflächen (Bahnen) - obsolet

- vollumfängliche Beurteilung nach § 34 BauGB

Industriegebiet - obsolet

- vollumfängliche Beurteilung nach § 34 BauGB

Die Eigenart der näheren Umgebung zeichnet sich insbesondere durch seine heterogene Bebauungsstruktur mit einem Wechsel aus eingeschossigen Ladenzeilen und Zeilenbauten mit bis zu 9 Vollgeschossen und Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie Läden im Erdgeschoss aus. Das Nutzungskonzept der Vorhabenfläche (Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen) folgt dem Bestand.

Das Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung als auch der gebietstypischen offenen Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren ist das Vorhaben auf der im Bestand bereits überbauten Grundstücksfläche geplant und fügt sich in die ansonsten heterogene Bebauungsstruktur hinsichtlich seiner Lage ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB:

Die geplante Geschossflächenzahl für das Vorhabenflurstück 1041 ist 1,4.

Das westlich angrenzende Flurstück 399 weist bereits durch die oberirdischen Gebäude eine GFZ von 2,0 auf. Mit einem Grundflächenquotient von 0,25 im Bestand wird auch diese bauliche Dichte im Vergleich zu den Nachbargrundstücken unterschritten (Flurstück 399 = 0,41; Flurstück 1237 = 0,44). Durch das Vorhaben wird nicht mehr Fläche versiegelt als im Bestand.

Der Fassadenabwicklung ist zu entnehmen, dass das Gebäude hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe mit 7 Vollgeschossen zzgl. Nichtvollgeschoss sowie Rückstaffelung ab dem 4. Obergeschoss zwischen den östlich gelegenen Hochhäusern im Friedrich-Ebert-Damm 89 a/c mit 9 Vollgeschossen zzgl. Nichtvollgeschoss im Süden und der Stephanstraße 89 a/k; Friedrich-Ebert-Damm 79/85 mit 5 bis 6 Vollgeschossen zzgl. Nichtvollgeschoss im Westen städtebaulich vermittelt.

Aus der eingereichten Verschattungsstudie geht hervor, dass lediglich in den Wintermonaten eine stärkere Verschattung der Nachbargebäude Stephanstraße 91 a/d zu erwarten ist.

Im Bescheid sind dem Antragsteller die Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen zu empfehlen – gefordert werden können diese nicht, da keine planungsrechtliche Befreiung beantragt wurde.

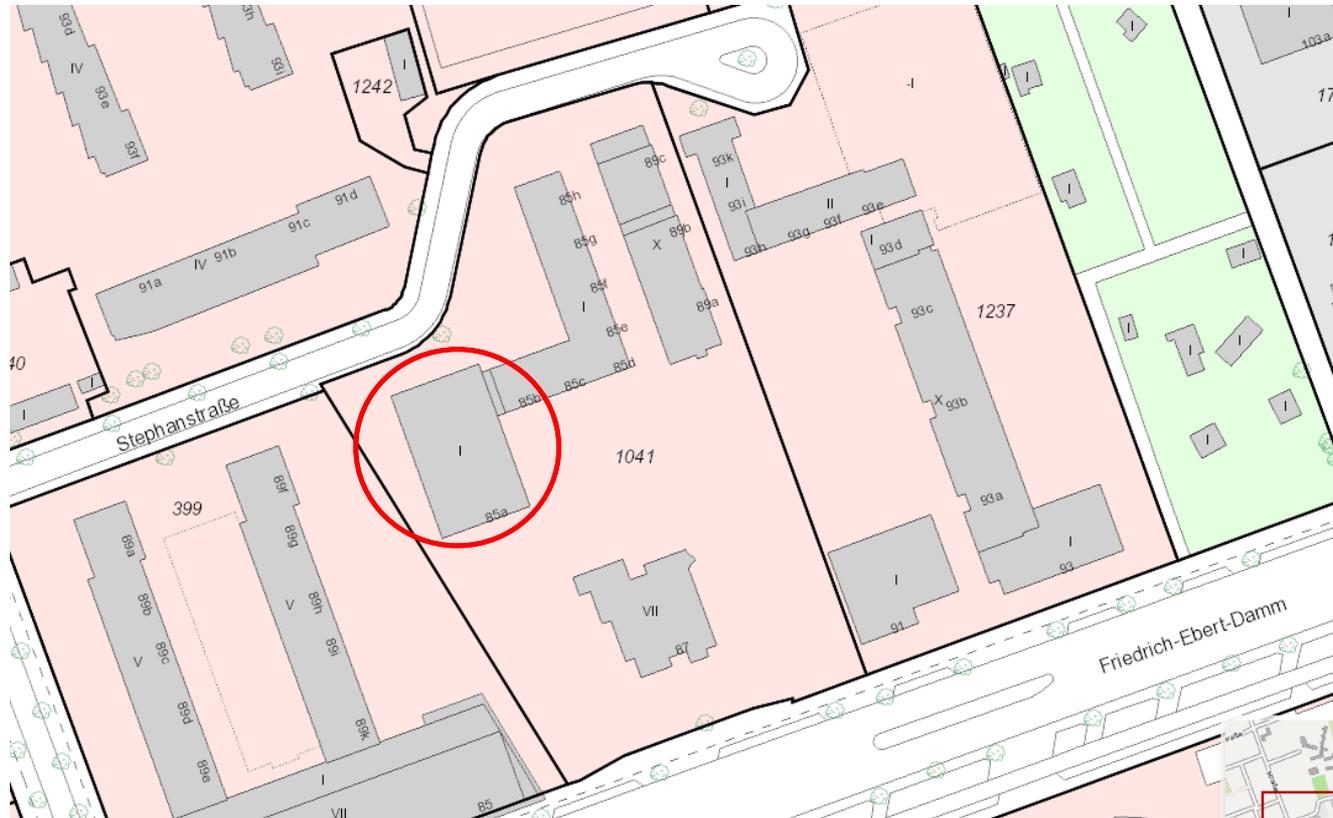
Das Mobilitätskonzept wird als nicht ausreichend angesehen. (Beantragt ist die Herstellung von insgesamt 16 Kfz-Stellplätzen, darunter 5 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten, 4 CarSharing Stellplätze sind vorgesehen. Flächen für Kinderspiel sowie Fahrradstellplätze sind in den unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Außenanlagen vorgesehen.)

Nachbareinwendungen wurden erhoben (u.a. geplante Gebäudehöhe und bauliche Dichte zu hoch, zusätzliche Verschattung, erhöhtes Verkehrsaufkommen bereits heute, hoher Parkdruck, Minderung der Wohnqualität, Wertminderung der eigenen Immobilie).

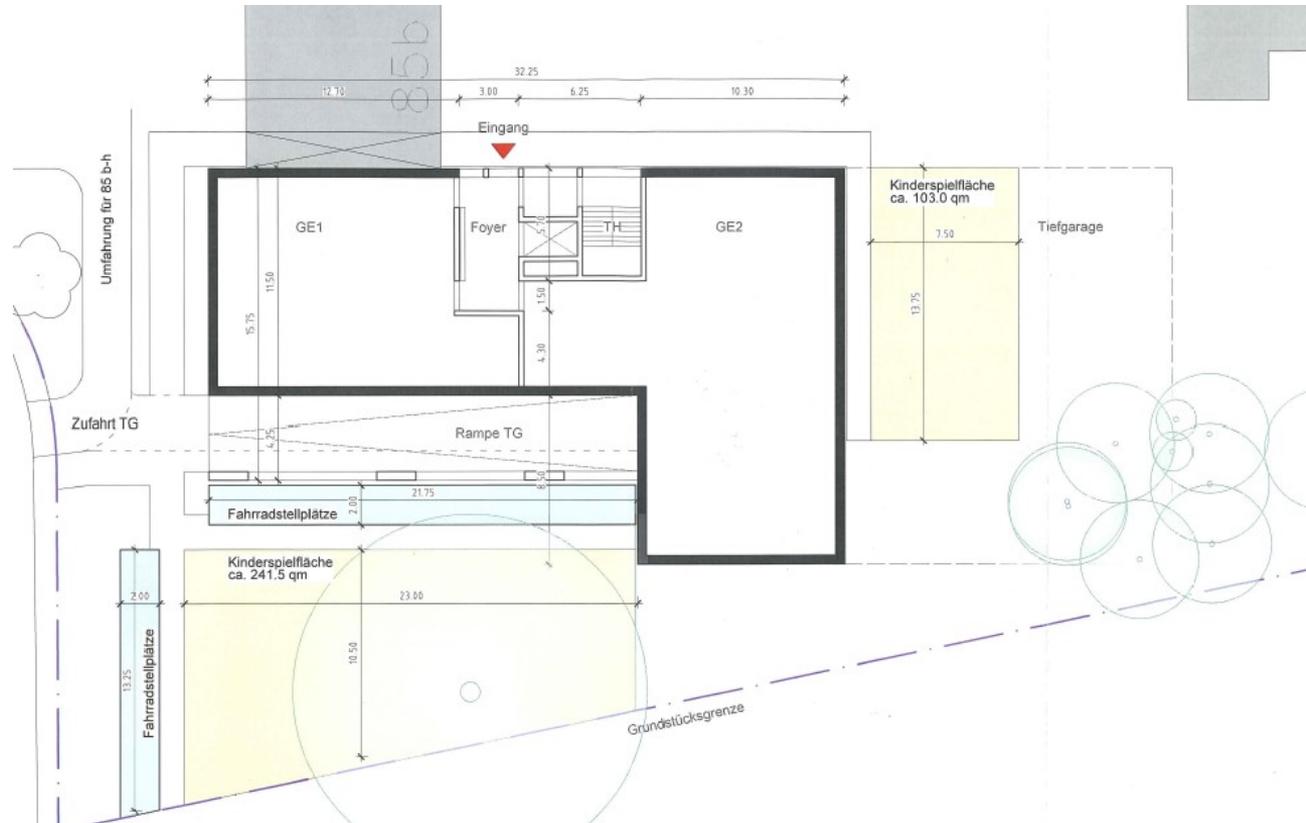
Die Zustimmung des Oberbaudirektors liegt vor.

## **7. Entscheidung der Verwaltung**

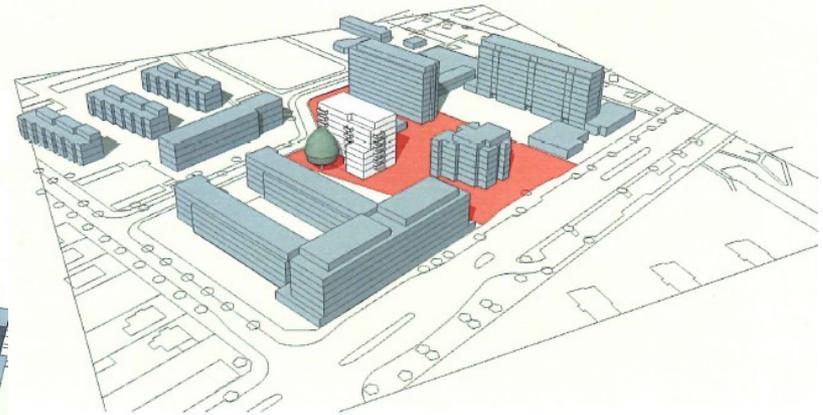
Dem Antrag wird zugestimmt.



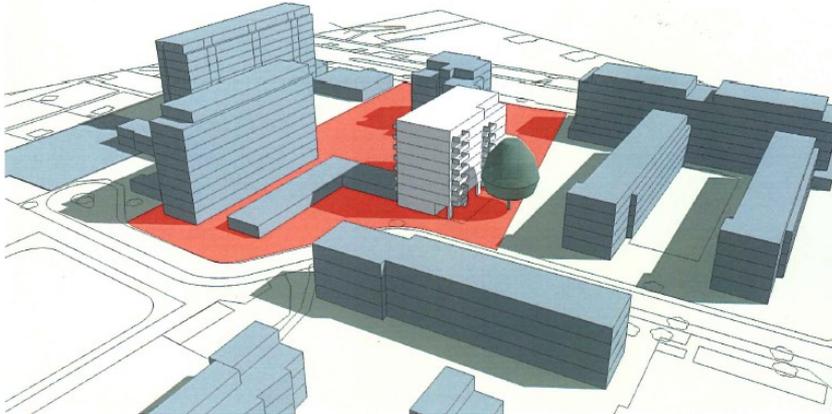
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Perspektive Süd



Perspektive Ost



## **V E R T R A U L I C H nach § 7 Absatz 1 BezVG**

### **ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE**

Zu TOP 7.1.5 der Ausschusssitzung am 02.06.2021

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Bunzlauer Straße 43
Flurstück	1320

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Anbau an einem Einfamilienhaus eine zusätzlich Wohneinheit (1 WE)

3. **Antragseingang** 18.12.2020

4. **Fristablauf** 05.06.2021

#### **5. Planungsrechtliche Grundlage**

Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: S1o obsolet, Beurteilung nach § 34 BauGB 01.03.2021 (RA9) Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	---

#### **6. Hinweis**

Die Festsetzung S 1 o ist obsolet, die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

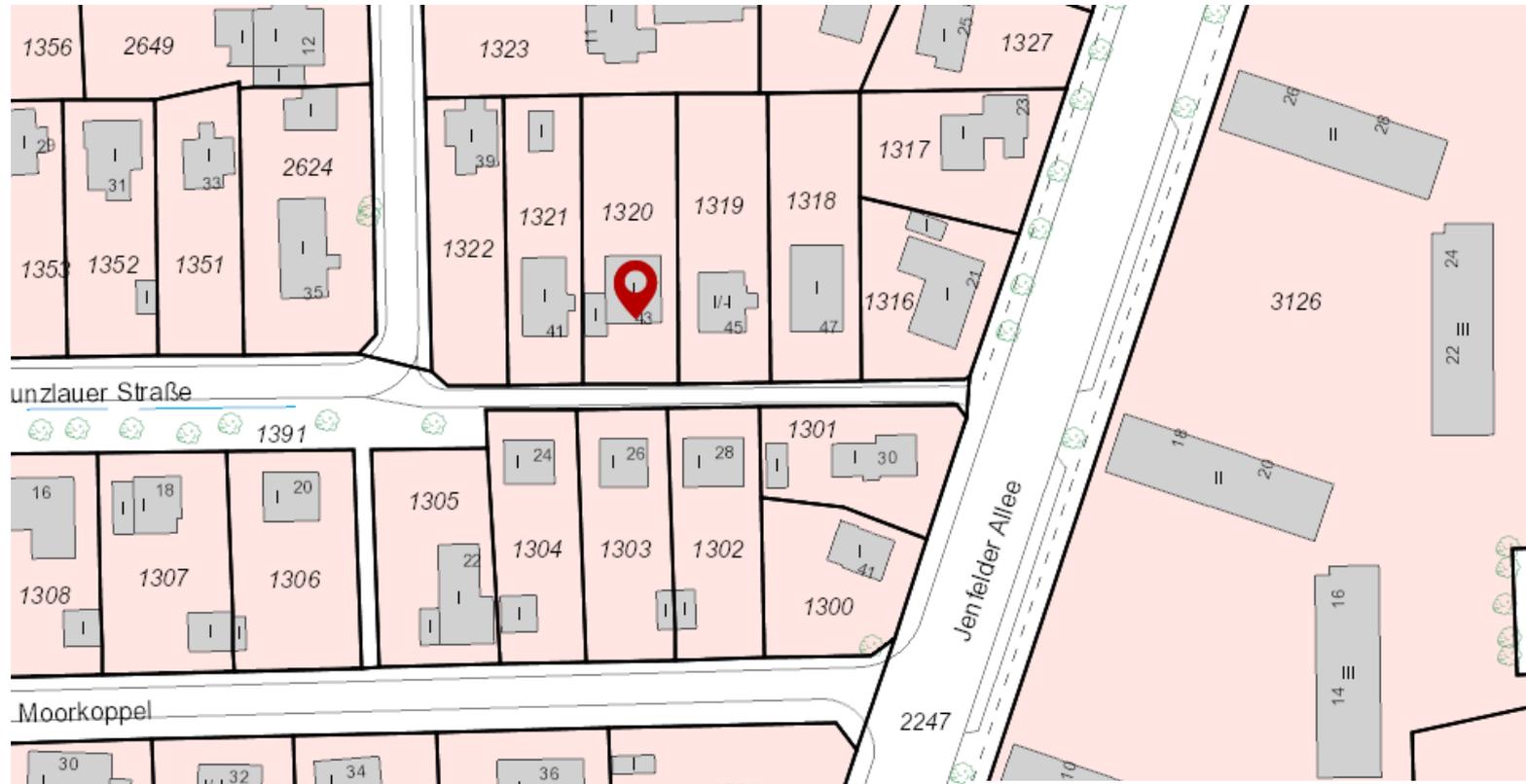
Die Beurteilung der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, erfolgt nach 34 BauGB. Die nähere Umgebung weist eine geordnete Bebauungsstruktur auf. In der näheren Umgebung ist eine klar definierte vordere Bauflucht gegeben. Die faktische Bebauungstiefe wird durch Nr. 47 vorgegeben. Die Nr. 41- 47 sind hinsichtlich der Bauflucht wie auch der Bebauungstiefe maßstabbildend. Nr. 39 ist als Ausreißer zu werten. Zudem ist Nr.39 straßenbegleitend zur Laubaner Straße und demnach nicht maßstabbildend.

Das Vorhaben führt zu einer ortsuntypischen Bebauungstiefe, die deutlich die faktische Bebauungstiefe der Nr. 47 überschreitet. Die vordere Bauflucht bleibt durch das Vorhaben unverändert. Hinsichtlich der Bebauungstiefe muss sich das Vorhaben an Nr. 47 orientieren. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Lage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Das Maß der Bebauung wird ebenso als nicht einfügend in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB bezeichnet. Der rückwärtige Anbau führt zu einer bebauten Fläche, die ortsuntypisch ist.

## **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.



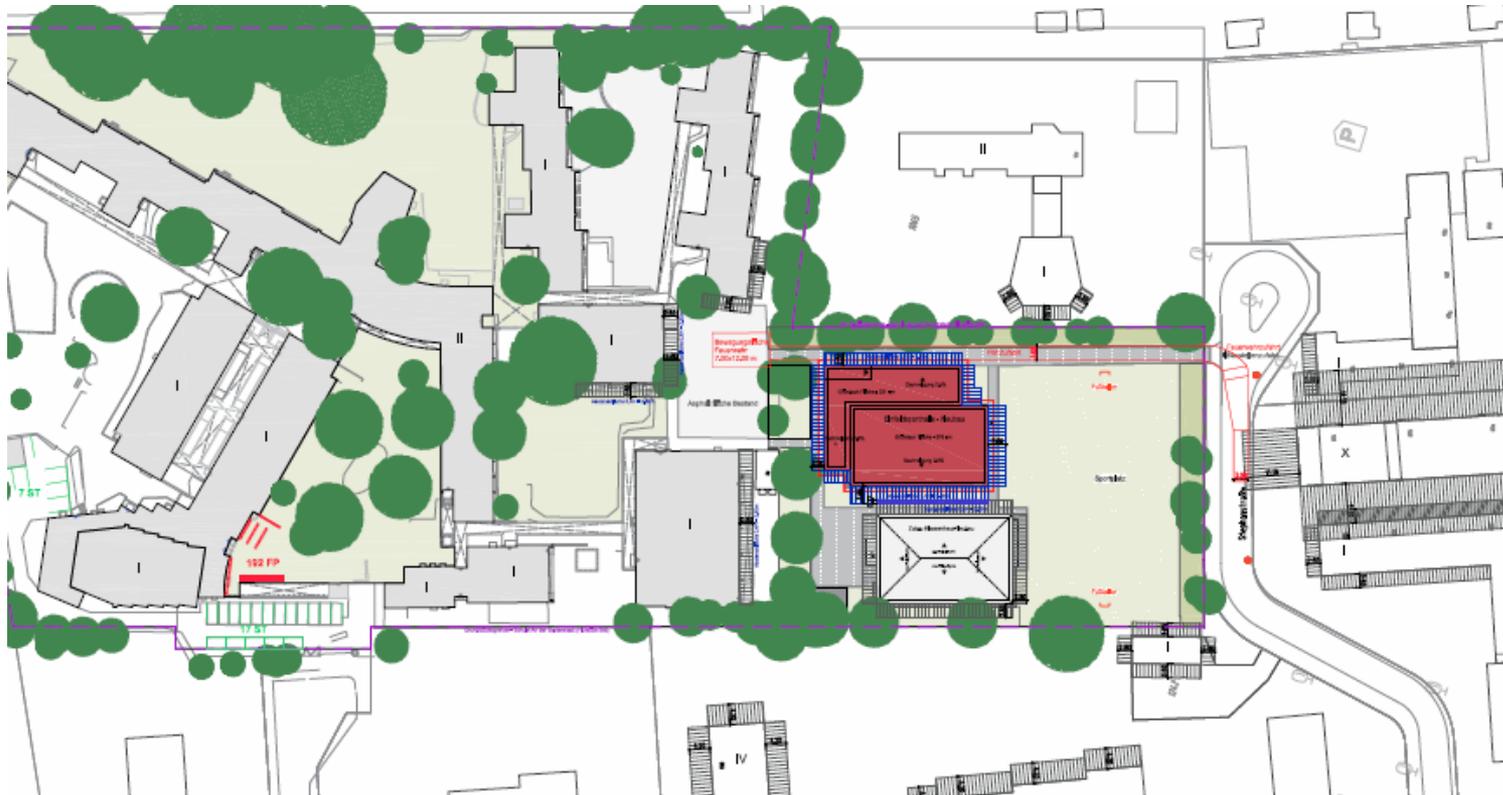
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

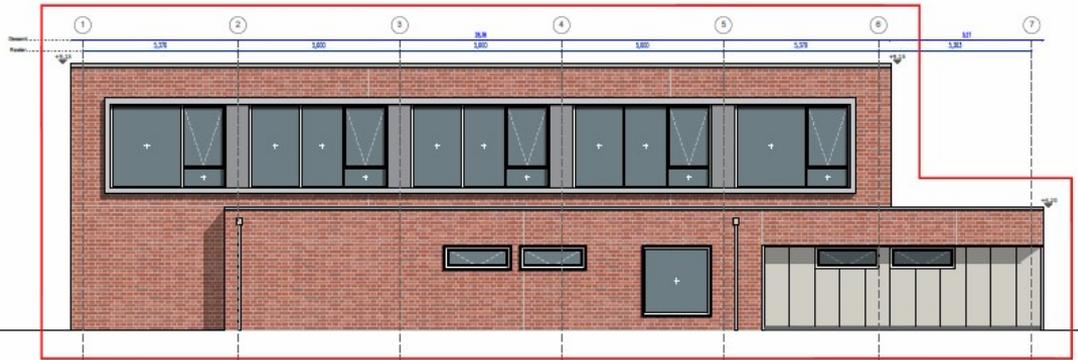




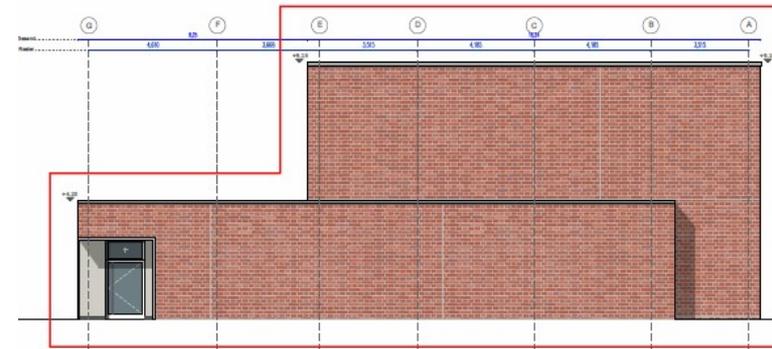


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

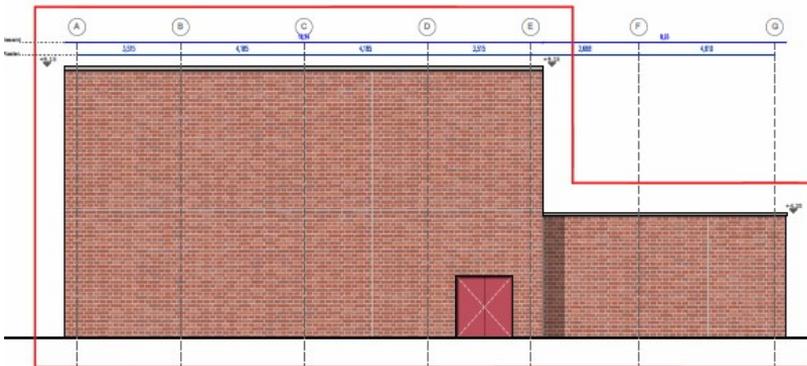




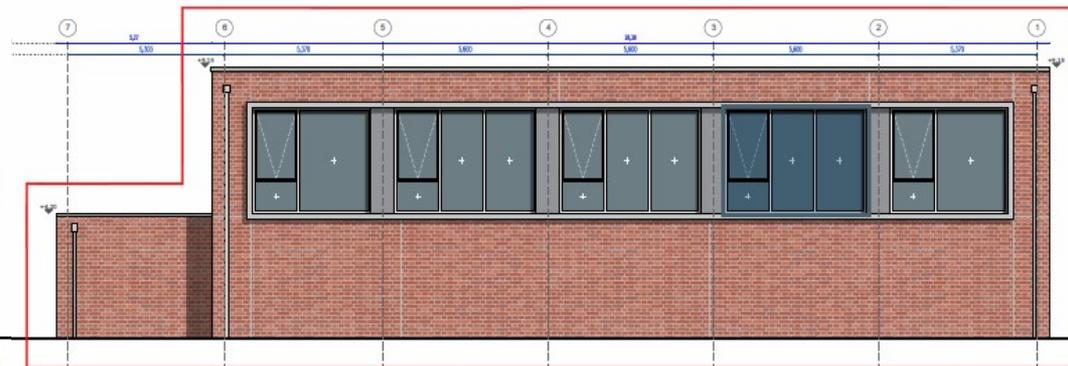
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West