

5. Bauanträge für die Errichtung von Gebäuden ab 1 WE/Nutzungseinheit in den Verfahren nach §§ 61-64 HBauO, die planungsrechtlicher Abweichung bedürfen

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

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1	Kupferdamm 68	Farmsen	Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses [14 WE] W/WBZ/16001/2019	§ 63	(-)
5.1.2	Bullskamp 46	Farmsen	Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 und 4 Wohneinheiten (7 WE), separater Technikzentrale und 7 Carports W/WBZ/16671/2019	§ 61	(+)
5.1.3	Haldedorfer Straße 16	Bramfeld	Neubau eines Mehrfamilienhauses [4 WE] 4 Stellplätze W/WBZ/09093/2019	§ 61	(-)
5.1.4	Eenstock 14	Bramfeld	Erweiterung eines vorh. Wohnhauses [+1 WE] insgesamt 2WE W/WBZ/16509/2019	§ 61	(+)
5.1.5	Schwarzer Weg 28	Bramfeld	Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zu einem Hotel und Hostel [0 WE] W/WBZ/15449/2018	§ 62	(-)
5.1.6	Fabricsiusstraße 121	Bramfeld	Nutzungsänderung zu einem Sushi-Lieferservice [0 WE] W/WBZ/12920/2019	§ 61	(-)

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.1 der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Kupferdamm 68
Gemarkung	Farmsen

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses (14 WE)

3. Antragseingang: 12.11.2019

4. Fristablauf: 12.02.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

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

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für die Überschreitung der Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse.

7. Hinweis

Der Antragsteller möchte ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen errichten. Die zulässige bebaubare Fläche ist von 0,3 wurde hier im Vorfelde um 0,05 auf 0,35 durch die Hauptanlagen überschritten, jedoch augenscheinlich nicht korrekt berechnet. Der Teilbebauungsplan 569 im vorderen Grundstücksteil setzt eine von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie eine Baulinie fest, welche mit der geplanten Bebauung einzuhalten ist. Mit der vorliegenden Berechnung der GRZ wird die zulässige bebaubare Fläche bereits um 0,5/10 überschritten. Angaben zu den Terrassen wurden ausgelassen. In Bezug auf die Nebenanlagen sind zu viele versiegelte Flächen geplant.

Die planungsrechtliche Befreiung zu Punkt 6.1.1 für die Überschreitung der Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse wird nicht erteilt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich nicht vertretbar, da im Baublock keine Gebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden sind.

Das Gebäude fügt sich aufgrund der Bautiefe nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) stark überschritten wird. Die geplante GRZ ist in diesem Maß nicht genehmigungsfähig.

Eine konkrete Berechnung lag mit dem Bauantrag nicht vor.

Der Vorgarten darf bei der Berechnung aufgrund der im Baustufenplan festgesetzten freizuhaltenden Fläche (grün gekennzeichnete Bereich) nicht mit angerechnet werden.

In den eingereichten Planunterlagen ist eine gärtnerische Gestaltung gem. § 9 Hamburgische Bauordnung (HBauO) nicht erkennbar.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.1.1 Kupferdamm 68

Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses [14 WE]

§ 63

-



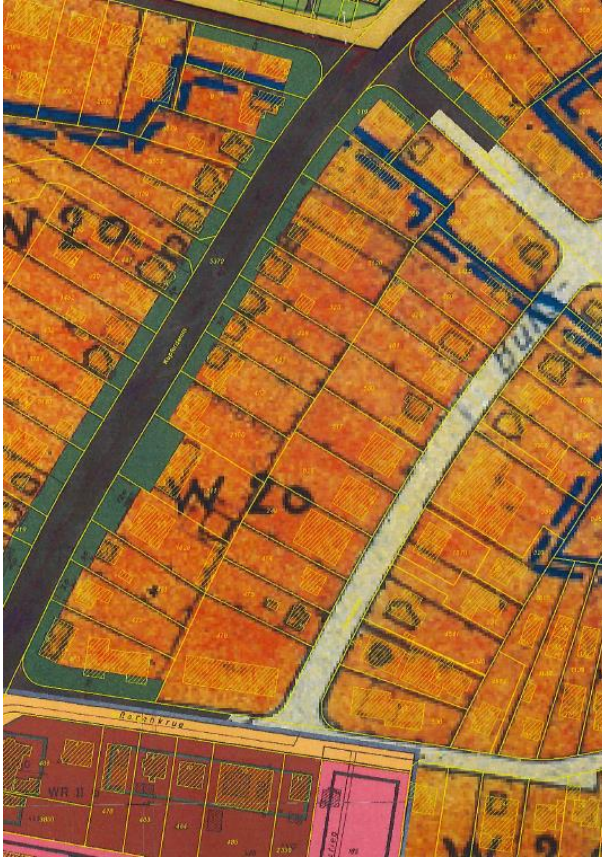
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1 Kupferdamm 68

Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses [14 WE]

§ 63

-



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

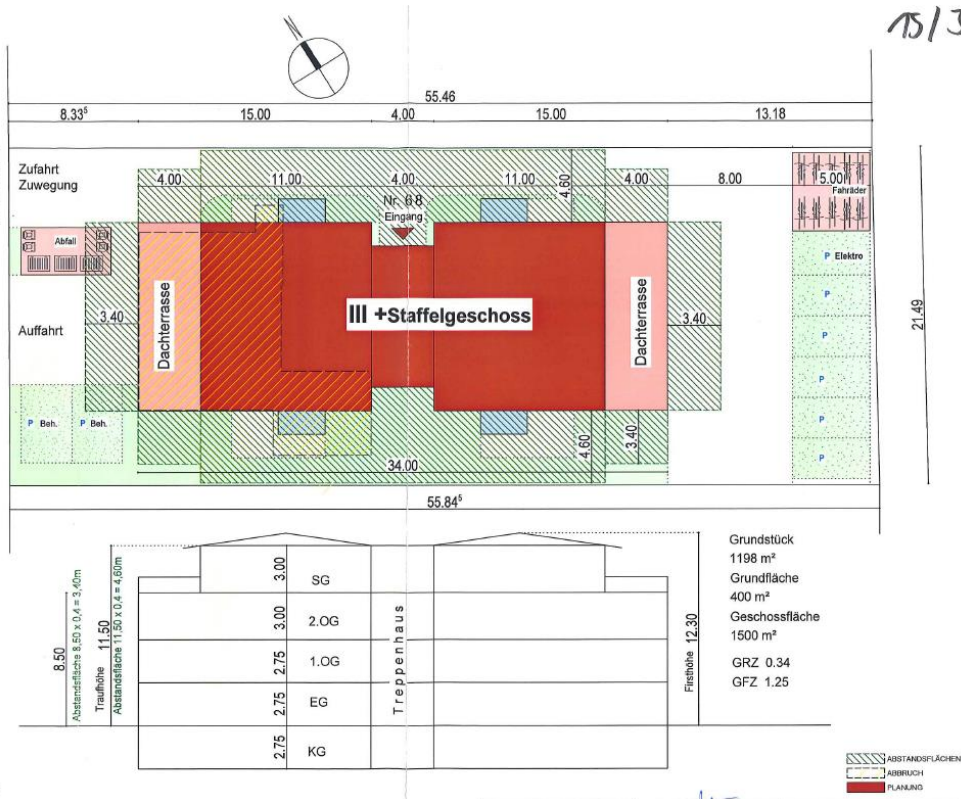
5.1.1 Kupferdamm 68

Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses [14 WE]

§ 63

K u p f e r d a m m

Kreis: Hamburg
 Bezirk: Wandsbek
 Gemarkung: Farmsen
 Flurstück: 2180
 Wohneinheiten ca.: 14
 vermietbare Fläche ca.: 1000 m²



8,50	3,00	SG	Treppenhaus	12,30
Abstandsfläche 8,50 x 0,4 = 3,40m	3,00	2.OG		Flurhöhe
Traufhöhe 11,50	2,75	1.OG		
Abstandsfläche 11,50 x 0,4 = 4,60m	2,75	EG		
	2,75	KG		

Grundstück 1198 m²
 Grundfläche 400 m²
 Geschossfläche 1500 m²
 GRZ 0.34
 GFZ 1.25

ABSTANDSFLÄCHEN
 ABBRUCH
 PLANUNG

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.2 der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Bullskamp 46
Gemarkung	Farmsen

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 und 4 Wohnheiten (7 WE), separater Technikzentrale und 7 Carports

3. Antragseingang:	26.11.2019
4. Fristablauf:	20.03.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan	Farmsen mit den Festsetzungen: W2o, 3/10 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	---

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,45 um 0,09 auf 0,54

7. Hinweis

Der Antragsteller möchte zwei Zeilen Reihenhäuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten errichten. Hierfür werden auch die Technikzentrale sowie 7 Carports für die dazugehörigen Stellplätze beantragt. Das Grundstück befindet sich in einem Baublock, das mit der Festsetzung W2o-Gebiet ausgewiesen ist und somit zu 3/10 durch die Hauptanlagen bebaut werden kann.

Der Baublock ist hinsichtlich der Bebauung bereits sehr durchmisch. Es sind Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser vorhanden. Es ist im Nordwesten des Baublocks eine vordere Bauflucht von Bullskamp 26 bis Bullskamp 38a sowie Bullskamp 40 ablesbar, welche zwischen 8 und 9 Metern Tiefe aufweist. Diese wird mit diesem Vorhaben zwar nicht fortgesetzt und aber kommt der Ordnung der Bebauungen zu Gute.

Es ist nach W2o-Ausweisung eine Bebaubare Fläche durch die Hauptanlagen von 0,3 einzuhalten, die wird mit diesem Vorhaben eingehalten. Die Nebenanlagen, demnach 0,15 an Bebaubarer Fläche und insgesamt 0,45 an Bebaubarer Fläche, werden hier überschritten. Es sind 0,54 an Überbaubarer Fläche geplant. Eine erhöhte GRZ II ist bislang auf den nachfolgenden Grundstücken augenscheinlich vorhanden:

Pulverhofsweg 93

Rahlstedter Weg 130

Rahlstedter Weg 132 (Eckgrundstück)

Die Verwaltung hat die Überschreitung der Nebenanlagen nicht befürwortet. Hier findet durch die Anordnung der Stellplätze inkl. Carport eine umfassende Versiegelung des Grundstückes statt.

Nach Ansicht der Verwaltung wäre durch eine veränderte Anordnung der Stellplätze sowie möglicherweise durch die Verwendung von Fahrspuren der Anteil der Versiegelung deutlich zu reduzieren.

Als Bedingung für die Errichtung der sieben Carports werden Gründächer und eine wasser- und luftdurchlässige Deckschicht für die Zuwegungen mitaufgenommen.

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Der 2/3-Nachweis für die Geschossigkeit wurde erbracht.

Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,45 um 0,09 auf 0,54 durch die Nebenanlagen wird **nicht** erteilt.

Das geplante Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Lage und der Kubatur gut in den sehr uneinheitlichen Baublock ein. Der Baublock ist durch sehr unterschiedliche Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau sowohl mit Flachdächern als auch geneigten Dächern geprägt.

Dem Antrag wird unter der Bedingung zugestimmt, dass

1. die überbaute Fläche durch die Nebenanlagen auf 0,45 reduziert wird. Dies kann durch die Reduzierung auf Fahrspuren für die Zufahrt als auch durch wasserdurchlässiges Material für die Fahrflächen auf dem Grundstück erreicht werden.
2. Die Carports und die Technikzentrale mit Gründächern versehen werden.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

5.1.2 Bullskamp 46

Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 und 4 WE, separater Technikzentrale und 7 Carports [7 WE]

§ 61 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2 Bullskamp 46

Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 und 4 WE, separater Technikzentrale und 7 Carports [7 WE]

§ 61 +

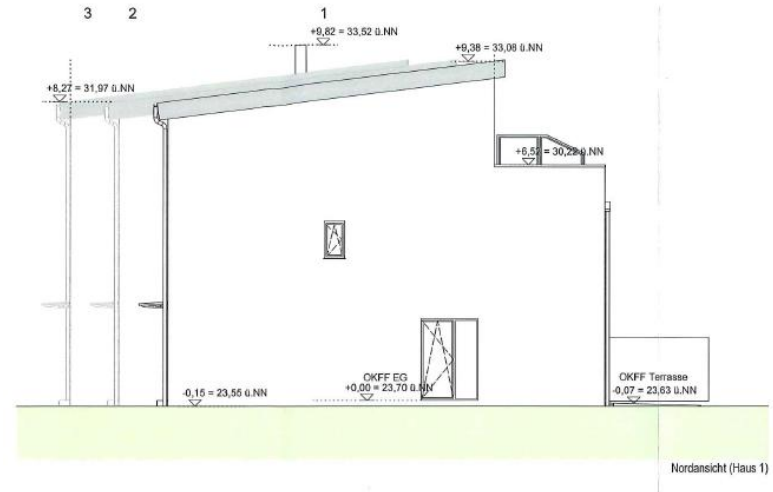
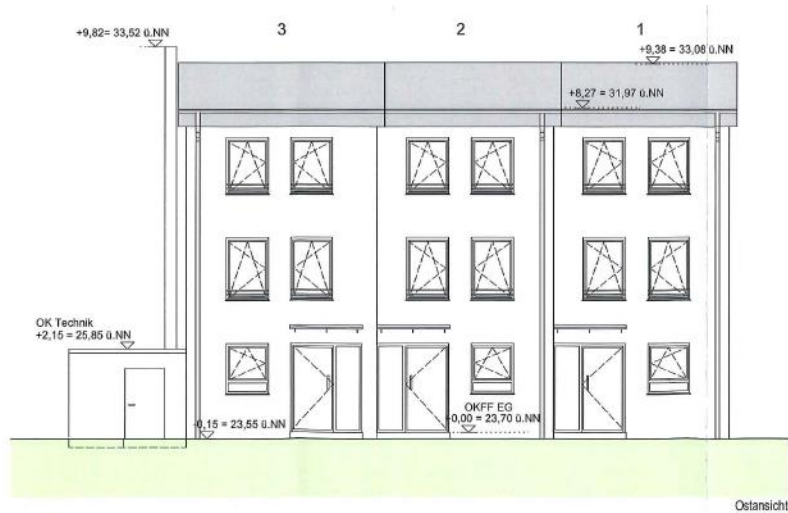


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2 Bullskamp 46

Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 und 4 WE, separater Technikzentrale und 7 Carports [7 WE]

§ 61 +



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.3 der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Gemarkung	Haldesdorfer Straße 16 Bramfeld
--------------------------	------------------------------------

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses

3. Antragseingang:	04.06.2019
4. Fristablauf:	Frist läuft noch

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Bramfeld 31 mit den Festsetzungen: WR MAX II; Baufenster 15 m tiefe; private Grünfläche Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
---------------	---

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um ca. 1 m.

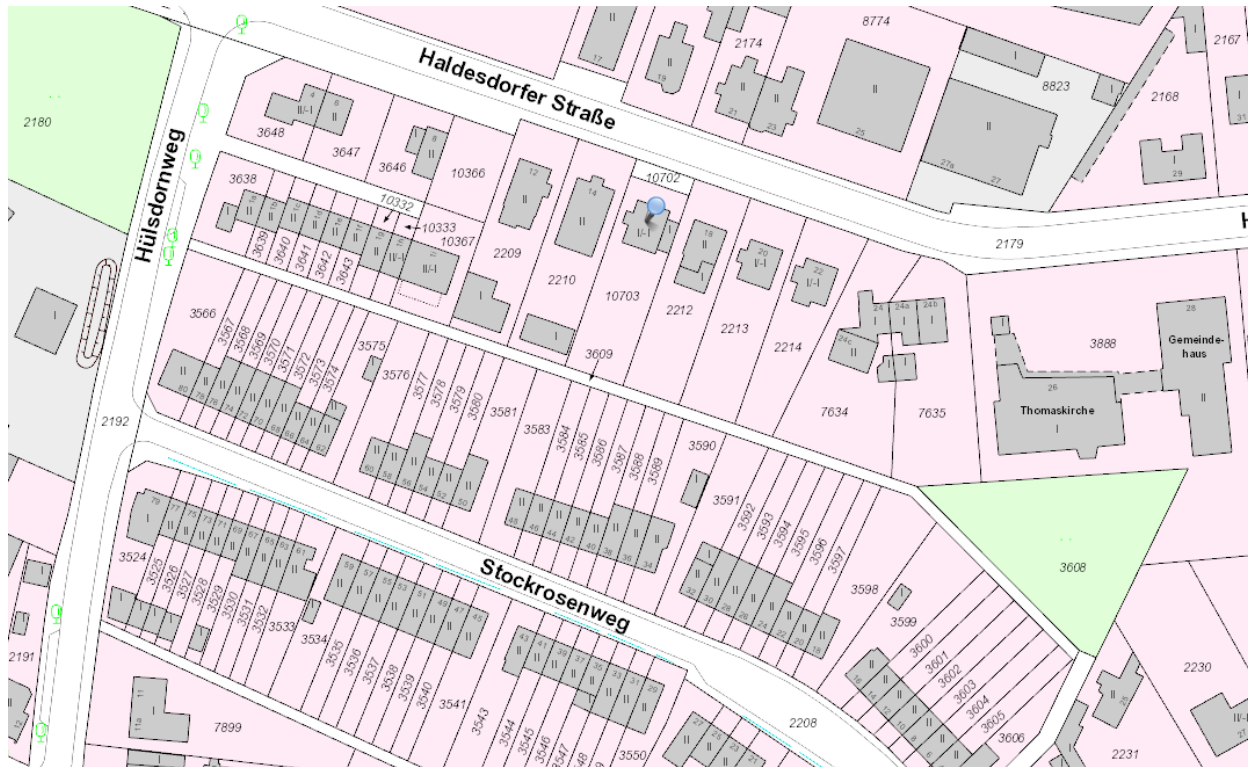
7. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung zu Punkt 1.1 für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um ca. 1 m wird nicht erteilt.

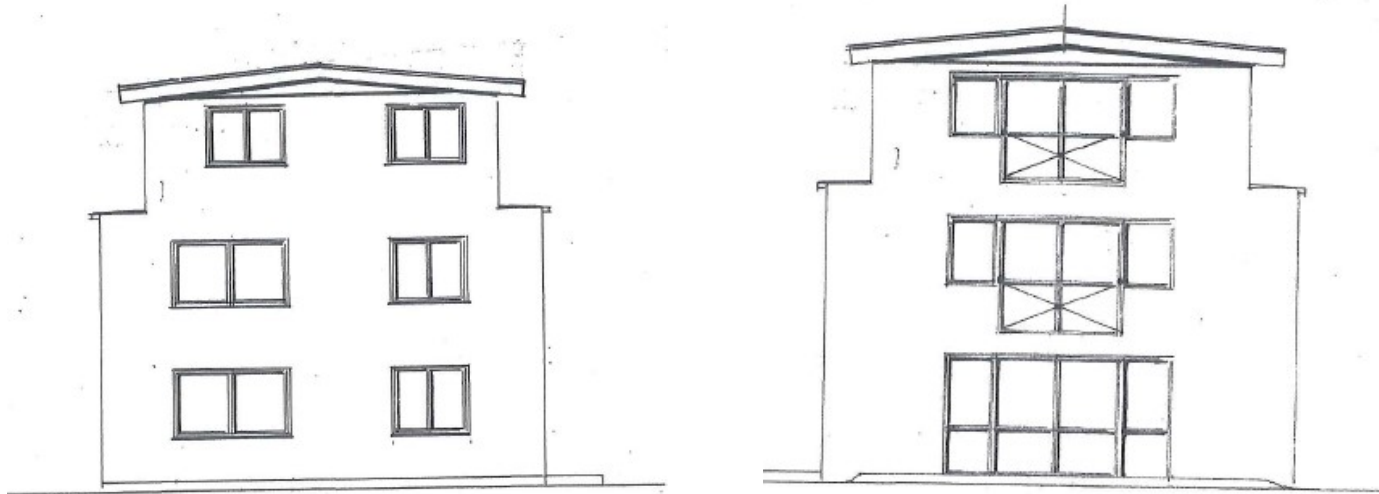
Das Baufenster hat eine ausreichende Größe um dort ein funktionsfähiges Wohngebäude zu errichten. Die rückwärtige Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m auf dem Nachbargrundstück Haldesdorfer Straße 14 kann nicht als Vergleichsfall herangezogen werden, da die Genehmigung hierfür vor ca. 26 Jahren erteilt wurde und sich die Rechtslage aufgrund des Wannsee-Urteils inzwischen geändert hat. Im gesamten Baublock handelt es sich bei der Überschreitung der Baugrenze lediglich um diesen einen Fall, der nicht als Vorbildfall herangezogen werden kann.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht 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 5.1.4 der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Eenstock 14
Gemarkung	Bramfeld

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Erweiterung des vorh. Wohnhauses [1 WE]

3. Eingang: 18.11.2019

4. Frist: 30.03.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Bramfeld 25/ Wandsbek 18 mit den Festsetzungen: WR II o Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
---------------	--

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 0,15 m

7. Hinweis

Eine bestehendes Wohngebäude soll erweitert und eine zusätzliche Wohneinheit hergestellt werden. Der Antragsteller plant eine Erschließung der neuen Wohneinheit über eine Außentreppe, welche die vordere Baugrenze überschreitet.

Die Antragsteller hatten bereits ein Vorhaben (W/WBZ/12124/2019) eingereicht, das seitens der Baukommission abgelehnt wurde. Die planungsrechtliche Befreiung zur Überschreitung der vorderen Baugrenze um 0,8 m durch die Hauptanlage (Außentreppe) wurde nicht erteilt. Eine Umplanung wurde empfohlen.

Der 2. Antrag (W/WBZ/16509/2019) folgte, der wiederum abgelehnt wurde, da im Baublock keine Überschreitungen der vorderen Baugrenze durch die Hauptanlage (Außentreppe) vorhanden sind. Nun folgt der Änderungsantrag.

Die Wendeltreppe sowie der Balkon fungieren als untergeordnete bauliche Anlage und dienen als Eingang zur 2. Wohneinheit im 1. OG. Die vordere Baugrenze wird geringfügig überschritten. Der Balkon selbst ragt geringfügig - ca. um 0,15m - außerhalb des Baufensters raus. Die Abstandsflächen des Balkons werden auf dem eigenen Grundstück eingehalten.

Das Rücksichtnahmegebot der umliegenden Nachbarn bleibt erhalten, da die Gärten auf der gegenüberliegenden Seite nach Westen gerichtet sind und die Terrassen/Balkone der direkten Nachbarn südlich und östlich ausgerichtet sind und sich somit kaum kreuzen. Referenzen für ebenfalls zur Straße hin gerichtete Balkone und Terrassen: Eenstock 4/6, Eenstock 8, Eenstock 10, Eenstock 26, Barenbleek 11.

Die planungsrechtliche Befreiung zu Punkt 1.1 für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 0,15 m mit der linken Gebäudeecke wird erteilt.

Das Rücksichtnahmegebot wird hier nicht verletzt. Die Überschreitung von 15 cm mit der Gebäudeecke ist sehr geringfügig.

Die Nachweise der Nichtvollgeschossigkeit und der Abstandsflächen auf dem eigenem Grundstück sind erbracht.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

5.1.4 Eenstock 14

Erweiterung des vorh. Wohnhauses [1 WE]

§ 61 +

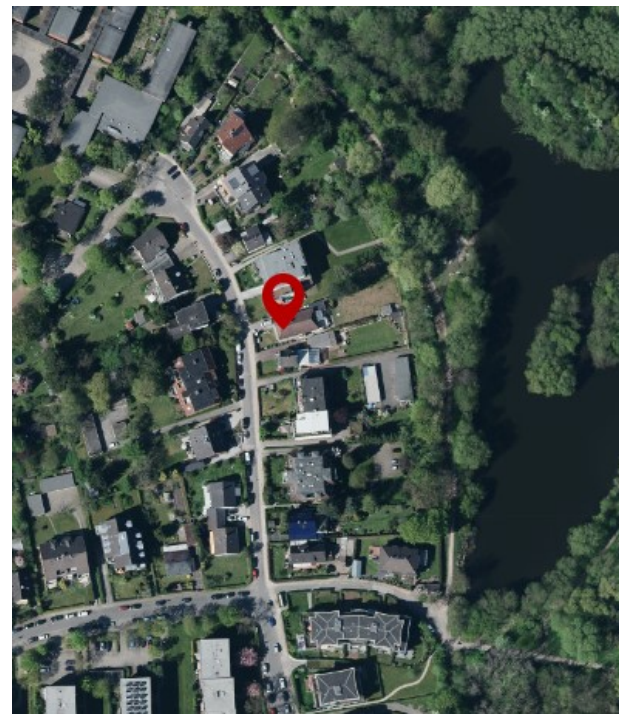
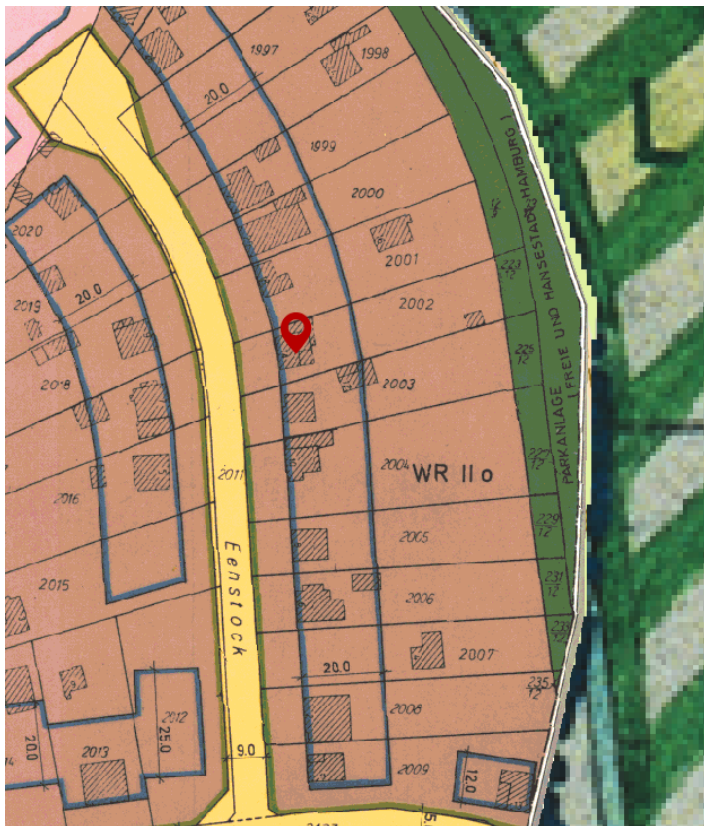


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4 Eenstock 14

Erweiterung des vorh. Wohnhauses [1 WE]

§ 61 +

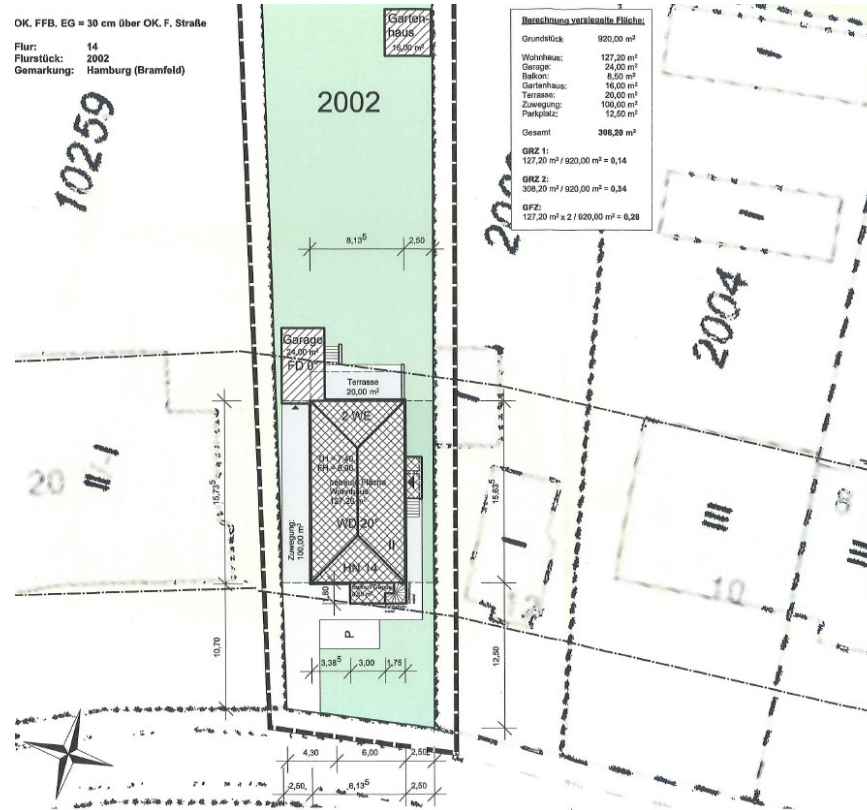


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4 Einstock 14

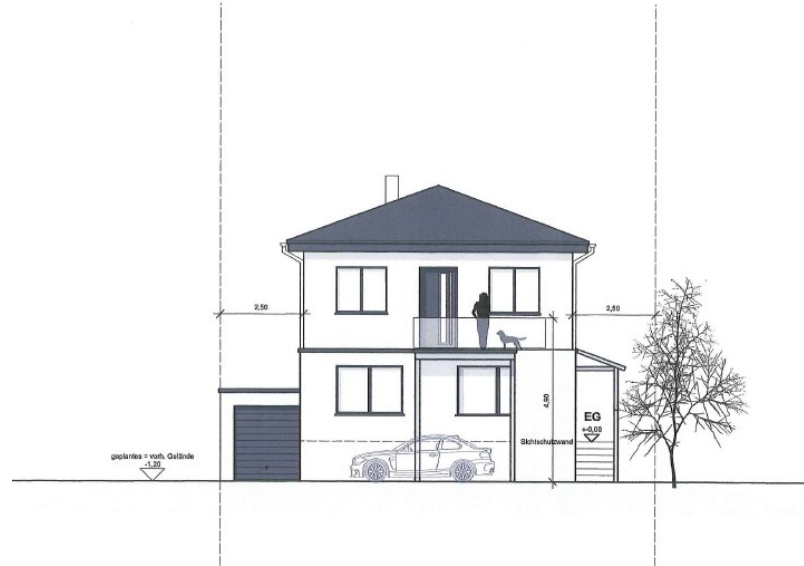
Erweiterung des vorh. Wohnhauses [1 WE]

§ 61 +



5.1.4 Einstock 14 Erweiterung des vorh. Wohnhauses [1 WE]

§ 61 +



Westen

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.5. der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Schwarzer Weg 28
Gemarkung	Steilshoop

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zu einem Hotel und Hostel

3. Eingang

12.11.2018

4. Frist

3 Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Steilshoop 3 mit den Festsetzungen: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,2, TRH 8,0 m. Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968
---------------	---

Bebauungsplan	Steilshoop 3 - Änderung Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

- 6.1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse
- 6.1.2. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 4,20 m auf einer Breite von ca. 32,39 m
- 6.1.3. für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe um 10,46 m auf 18,46 m.
- 6.1.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 1,434 auf 2,634

7. Hinweis

Dem Vorhaben wird in der beantragten Form nicht zugestimmt.

Mit der Planänderung des B-Plan Steilshoop 3 im Jahr 2010 wurden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

In dem Änderungsverfahren wurde nicht auf die planungsrechtlichen Festsetzungen eingegangen („Andere städtebauliche Regelungsinhalte.....in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.“- Begründung zur Änderung des B-Plans Steilshoop 3) sondern thematisch auf die Verhinderung weiteren Eindringens von Einzelhandelsnutzungen eingegangen. Die Formulierung des ursprünglichen Bebauungsplanes Steilshoop 3 wurde damit bekräftigt und setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich des Gesetzes für alle neun Gewerbegebiete (weitere B-Pläne die die Sicherung der Gewerbegebiete beinhalten) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 8,0 m als Höchstmaß. Die Baufelder sind durch Baugrenzen definiert.

Diese Festsetzungen können als Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung für das Gebiet angesehen werden, da sie mit der Änderung des B-Plans erneut festgesetzt wurden. Entgegen der Auffassung von SL, dass die Erteilung der Befreiungen unter dem Gesichtspunkt des "Wannsee-Urteils" erteilt werden können, kommt die BAUKO zu dem Ergebnis, dass die Grundzüge der Planung zumindest berührt werden.

Derartige Überschreitungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können nur im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens neu festgesetzt werden. Durch die Erteilung der Befreiungen würde es zu einer erheblichen Änderung der Bebauungsstruktur kommen, und es ist anzunehmen, dass damit Planersatz geschaffen wird.

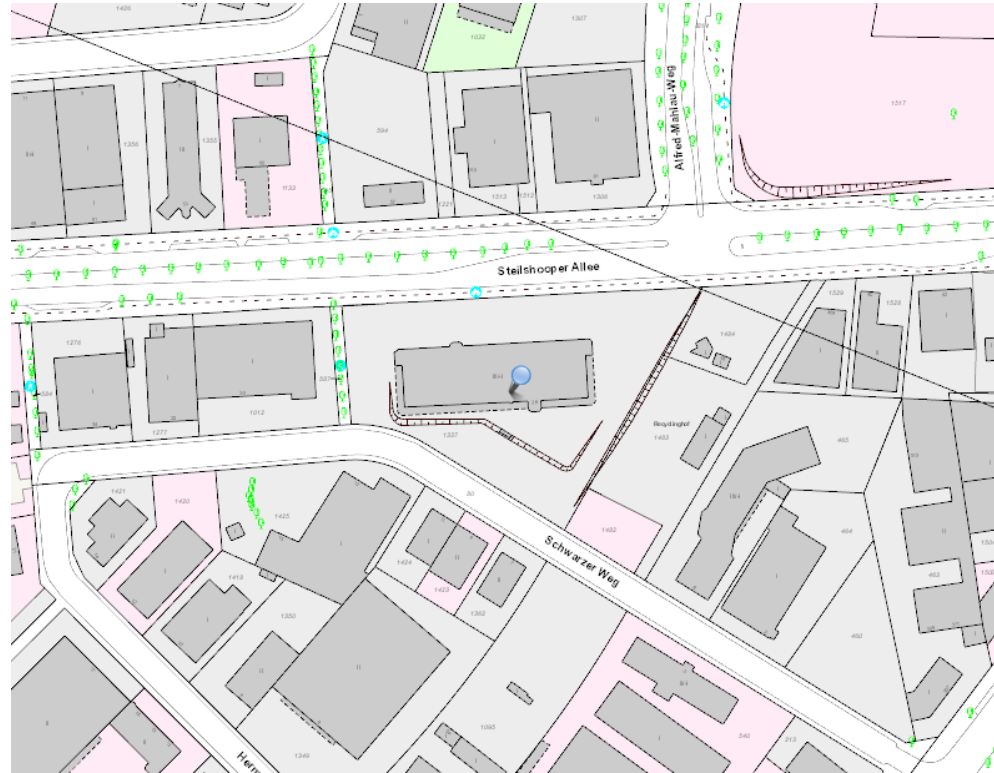
Die beantragten Befreiungen werden nicht erteilt.

Einer Unterschreitung der erforderlichen Kfz-Stellplätze von 121 Stellplätze um 15 Stellplätze auf 106 Stellplätze wird nicht zugestimmt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zu einem Hotel und Hostel [0 WE]



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.5 Schwarzer Weg 28

Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zu einem Hotel und Hostel [0 WE]

§ 62 -



5.1.5 Schwarzer Weg 28

Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zu einem Hotel und Hostel [0 WE]

§ 62 -



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 7.1.6. der Ausschusssitzung am 10.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Fabricsiusstraße 121
Gemarkung	Bramfeld

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Nutzungsänderung zu einem Sushi-Lieferservice

3. Eingang

19.09.2019

4. Frist

2 Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Bramfeld 24 mit den Festsetzungen: vorn WA, hinten WR Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
---------------	--

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet für einen Gewerbebetrieb (Bramfeld 24)

7. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung zur Abweichung von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet für einen Gewerbebetrieb (Bramfeld 24) wird nicht erteilt.

Eine Erteilung der planungsrechtlichen Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich nicht vertretbar, da durch die entstehenden Verkehre (sowohl Auslieferung als auch durch Kunden-Selbstabholung) eine massive Verkehrszunahme erzeugt wird, welche den vorliegenden Betrieb als störendes Gewerbe klassifiziert.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



