

5.1. Anträge ab einer WE bzw. einer gewerblichen Nutzungseinheit mit planungsrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen

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

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1	Stadtbahnstraße 40	Sa	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten W/WBZ/01361/2020	§ 61	--
5.1.2	Saseler Damm 11	Po	Neubau Mehrfamilienhaus W/WBZ/15829/2019	§ 63	--
5.1.3	Poppenbütteler Weg 97	Po	Errichtung eines 3-geschossigen Bauwerks "Haus mit Sozialbindung" als Wohngebäude W/WBZ/10280/2019	§ 62	+ Das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits als Vorbescheid vor am 17.01.2018 unter TOP 5.1.9
5.1.4	Elgenkamp o.Nr.	Po	Beseitigung der Bestandsgebäude (Garagen), Neubau von 4 Einfamilienhäusern W/WBZ/13726/2019	§ 63	+
5.1.5.	Bei der Ziegelei 24 / 26	Hu	Neubau eines Reihenhauses mit 10 WE W/WBZ/01581/2020	§ 63	--
5.1.6.	Golddistelweg 7	Po	Neubau von 2 Einfamilienhäusern W/WBZ/01591/2020	§ 63	--

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 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Stadtbahnstraße 40 (Flurstück 723)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten

3. Eingang: 21.01.2020 Frist: noch keine

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Sasel
mit den Festsetzungen: M2o (33m tief), danach W1o
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet durch ein reines Wohngebäude (§ 10 Abs. 4 BPVO)

5.1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse

6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.

Die Befreiung unter 1.1 wird nicht erteilt. Ein reines Wohngebäude leistet dem Umkippen des M-Gebietes Vorschub und ist städtebaulich nicht erwünscht.

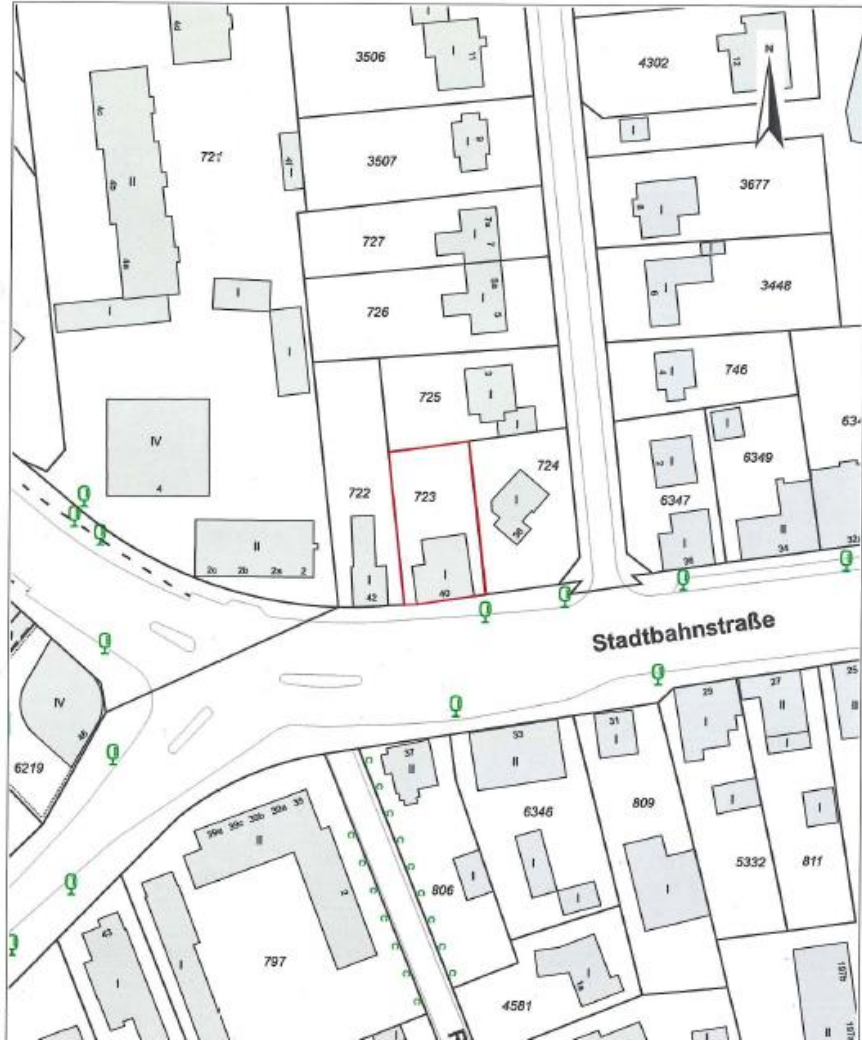
Um den Gebietscharakter zu erhalten ist mindestens im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorzusehen inklusive der dafür erforderlichen Stellplätze.

Die Befreiung unter 1.2 wird ebenfalls nicht erteilt. Die Geschossigkeit ist einzuhalten. Eine Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoss ist städtebaulich nicht vertretbar und würde zu einem unerwünschten Vorbildfall führen.

Die Lage des Baukörpers fügt sich nach § 34 BauGB ein.

5.1.1. - Stadtbahnstraße 40 - § 61 HBauO

Neubau eine Mehrfamilienhauses mit 8 WE



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1. - Stadtbahnstraße 40 - § 61 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE



5.1.1. - Stadtbahnstraße 40 - § 61 HBauO Neubau eine Mehrfamilienhauses mit 8 WE



ANSICHT NORD

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 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Saseler Damm 11 (Flurstück 4459)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Neubau Mehrfamilienhaus

3. Eingang: 15.11.2019 Frist: 05.05.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Poppenbüttel 20/ Sasel 12
mit den Festsetzungen: Straßenplan
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Baustufenplan Poppenbüttel
mit den Festsetzungen: M 1o, 2/10, E/DO zugel.
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB

- 5.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet durch ein reines Wohngebäude (§ 10 Abs. 4 BPVO)
- 5.1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 1 auf 2 Vollgeschosse
- 5.1.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 um 1,3/10 auf 3,3/10 durch das Gebäude

6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 1.1 wird nicht erteilt. Es ist mindestens im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorzusehen um ein Umkippen des Gebietes zu verhindern.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 1.2 wird nicht erteilt. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Baublock ist geprägt durch eingeschossige Bebauung.

Die planungsrechtliche Befreiung unter 1.3 wird nicht erteilt. Die geplante bebaute Fläche ist nicht als geringfügig zu sehen und überschreitet das zulässige Maß deutlich. Diese Überschreitung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Die Gebäudetiefe sowie die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück fügen sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein.

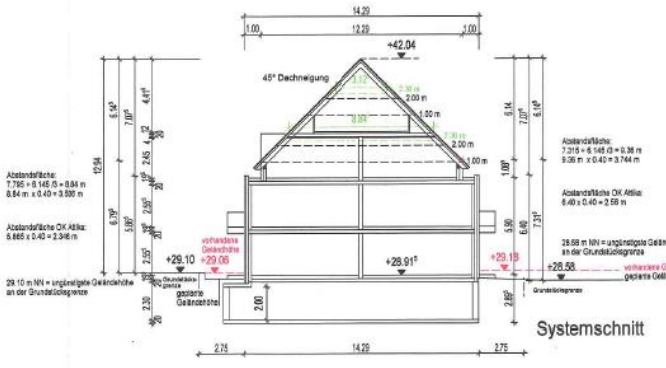
Die Gebäudetiefe sollte 20m nicht überschreiten.

5.1.2. - Saseler Damm 11 - § 63 HBauO Neubau eines Mehrfamilienhauses



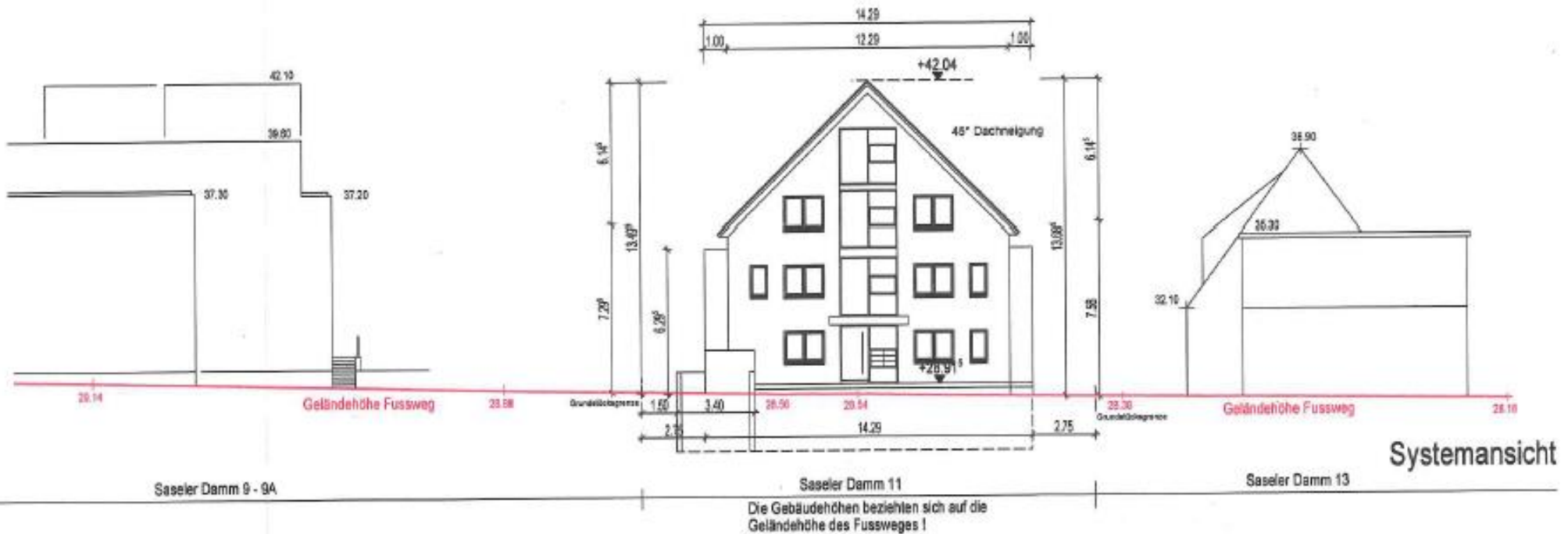
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2. - Saseler Damm 11 - § 63 HBauO Neubau eines Mehrfamilienhauses



5.1.2. - Saseler Damm 11 - § 63 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses



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 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Poppenbütteler Weg 97 (Flurstück 5831)

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Errichtung eines 3-geschossigen Bauwerks "Haus mit Sozialbindung" als Wohngebäude

3. Eingang: 23.07.2019 Frist: 18.03.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan: Hummelsbüttel 4/Poppenbüttel 8
mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf, GRZ 0,3; GFZ 0,5
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,04 auf 0,34 (§ 19 BauNVO 1968)

5.1.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 um 0,06 auf 0,56 (§ 20 BauNVO1968)

6. Hinweis

Für das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits ein Vorbescheidsantrag am 17.01.2018 unter TOP 5.1.9. vor.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

Die planungsrechtlichen Befreiungen unter 1.1 und 1.2 werden erteilt.

Sie sind städtebaulich vertretbar und dienen dem Allgemeinwohl.

Es entsteht kein Präzedenzfall für die angrenzende Wohnbebauung, da die Baugebiete dort eine andere Ausweisung im B-Plan haben. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Es wird noch eine Nachbarbeteiligung stattfinden.

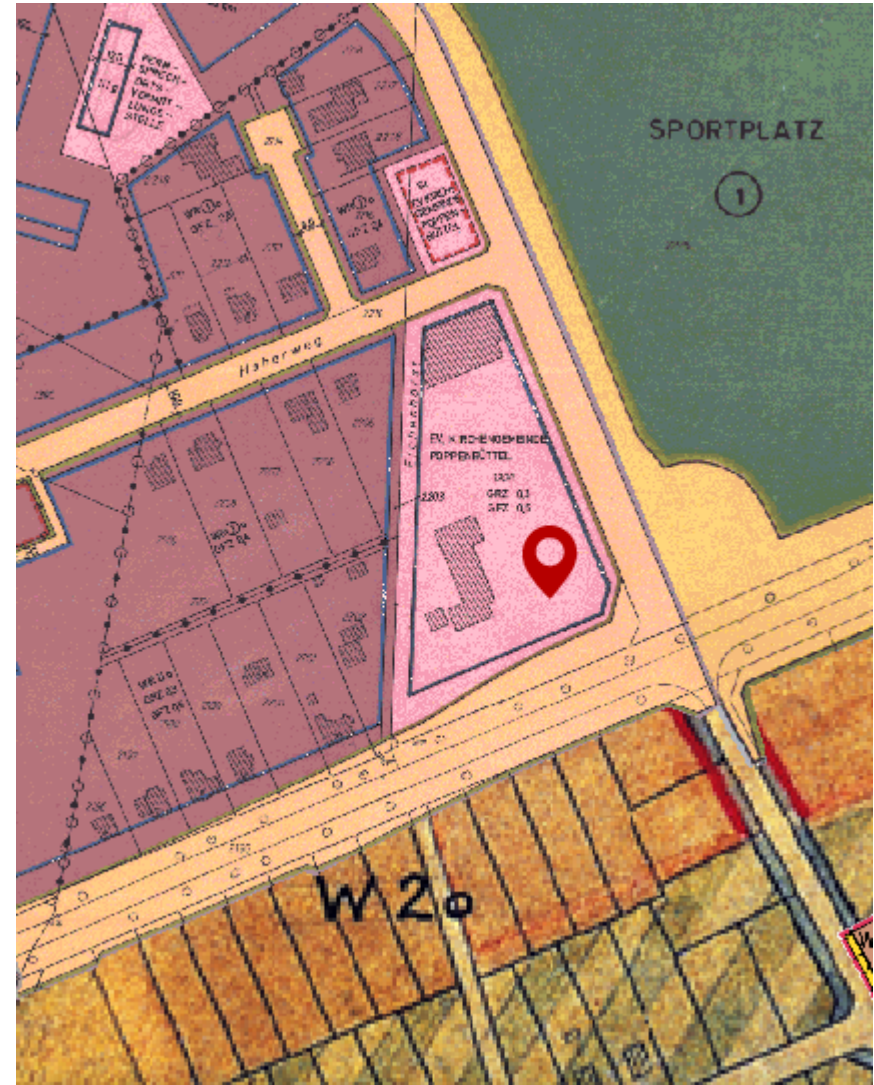
Bedingung: Die Gestaltung ist mit der Stadtplanung abzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze sind noch nachzuweisen.

Stellplätze, die nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, dürfen abgelöst werden.

5.1.3. - Poppenbütteler Weg 97 - § 62 HBauO

Errichtung eines 3-geschossigen Bauwerks "Haus mit Sozialbindung"



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

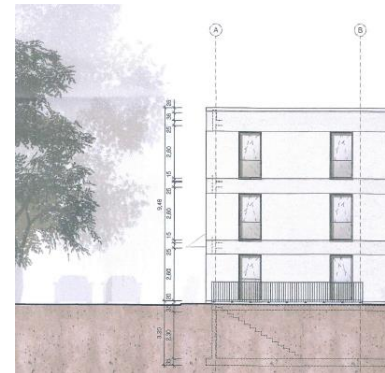
5.1.3. - Poppenbütteler Weg 97 - § 62 HBauO

Errichtung eines 3-geschossigen Bauwerks "Haus mit Sozialbindung"



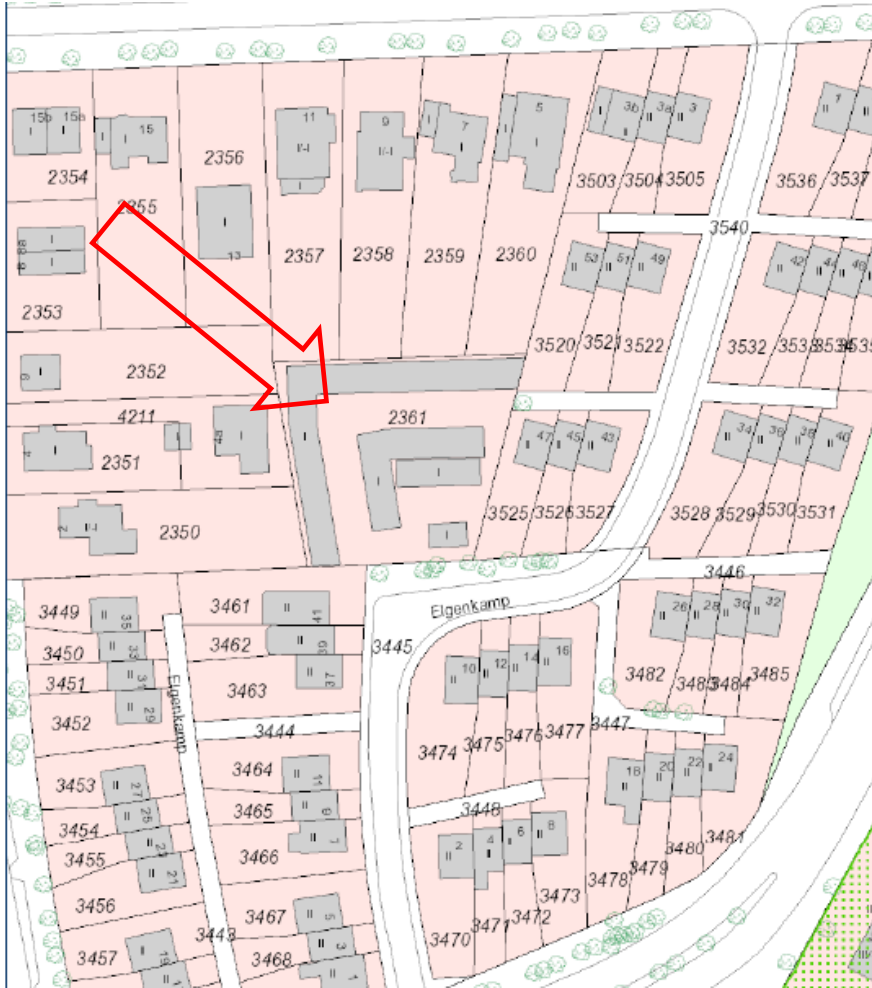
5.1.3. - Poppenbütteler Weg 97 - § 62 HBauO

Errichtung eines 3-geschossigen Bauwerks "Haus mit Sozialbindung"



5.1.4. - Elgenkamp o.Nr. - § 63 HBauO

Beseitigung der Bestands-Garagen, Neubau von 4 Einfamilienhäusern



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4. - Elgenkamp o.Nr. - § 63 HBauO

Beseitigung der Bestands-Garagen, Neubau von 4 Einfamilienhäusern



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 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Bei der Ziegelei 24, 26 (Flurstück 3692)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau eines Reihenhauses mit 10 WE

3. Eingang: 30.01.2020 Frist: 30.04.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Hummelsbüttel 23
mit den Festsetzungen: WR II o, E, 2W, Baufenster
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 5,00m mit einer Gebäudebreite von 13,50m.

6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird in der im Lageplan dargestellten Form nicht zugestimmt.

Die Befreiung unter 1.1 wird nicht erteilt.

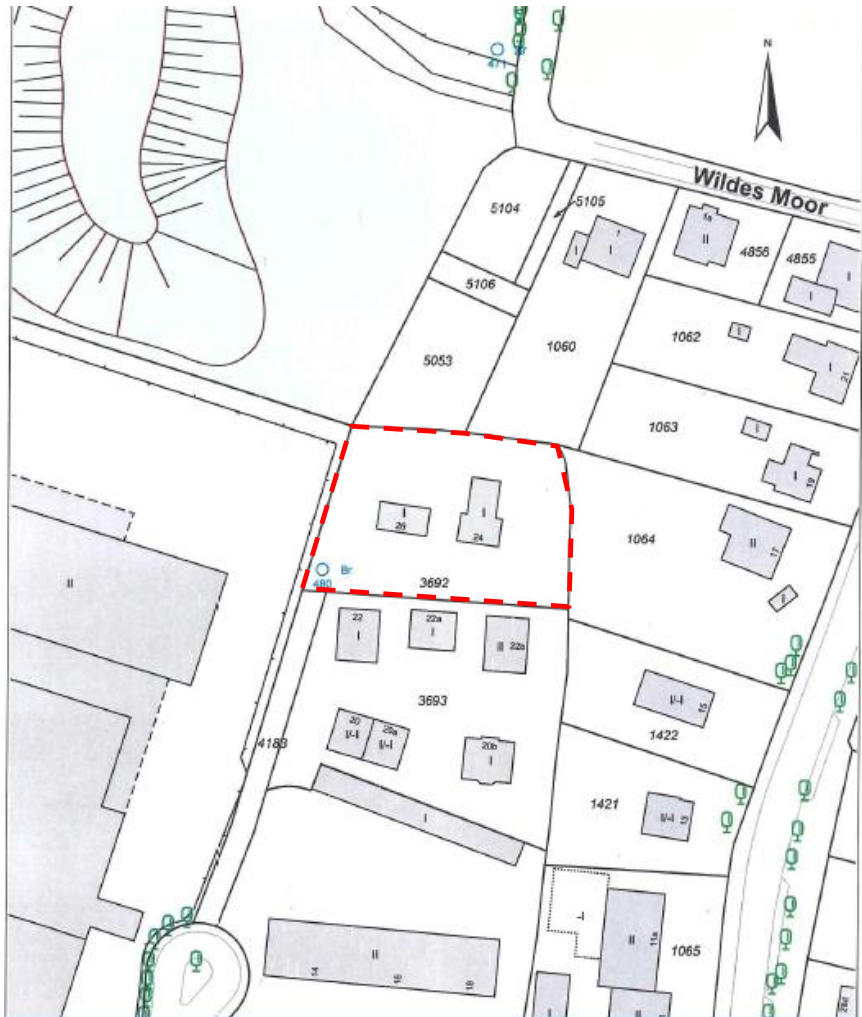
Sie ist in diesem Umfang städtebaulich nicht vertretbar.

Der Plangeber hat für die betreffende Belegenheit ausdrücklich eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Damit waren hier freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Dies wird u.a. durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen gestützt. Das geplante Vorhaben sieht von der städtebaulichen Wirkung her ein Reihenhaus vor, sodass eine städtebauliche Vertretbarkeit für die planungsrechtliche Befreiung hier nicht gesehen wird.

Die Frage nach einem sog. Reihenhaus (Einzelhaus aus mehreren Gebäuden) innerhalb des Baufensters bei Eingaltung aller planungsrechtlichen Vorgaben muss jedoch positiv beantwortet werden.

5.1.5. - Bei der Ziegelei 24/26 - § 63 HBauO

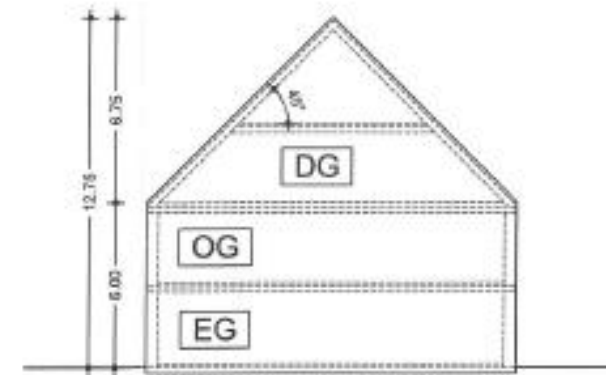
Neubau eines



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.5. - Bei der Ziegelei 24/26 - § 63 HBauO

Neubau eines



Beispielhafter Systemschnitt
M 1:200

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.6. der Ausschusssitzung am 31.03.2020

1. Grundstück

Belegenheit Golddistelweg 7 (Flurstück 1760)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau von 2 Einfamilienhäusern

3. Eingang: 31.01.2020 Frist: 05.06.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Poppenbüttel
mit den Festsetzungen: W 1 o Gebiet
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 2/10 um 0,07 auf 2,07/10 mit den Hauptanlagen.

6. Entscheidung der Verwaltung

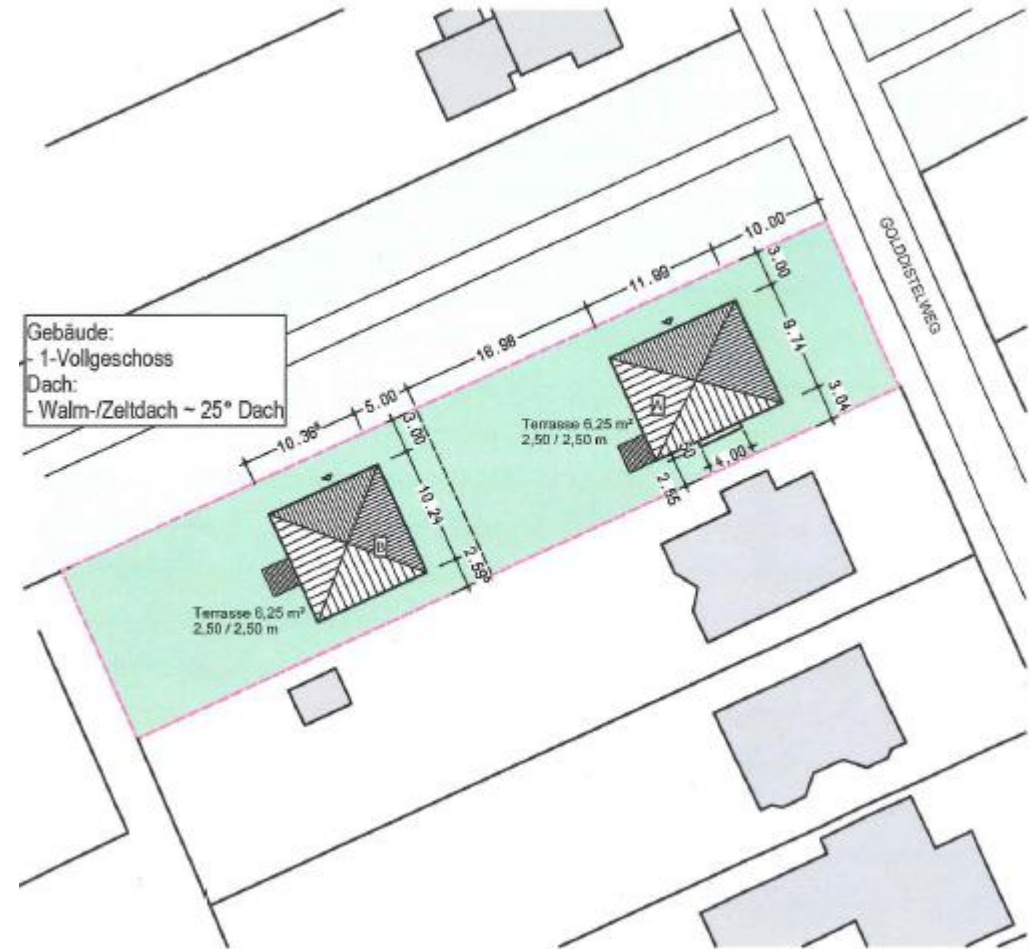
Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Eine Bebauung in zweiter Reihe fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Der Baublock 519-120 ist durch eine einreihige straßenbegleitende Bebauung vorgeprägt. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden. Eine fiktive Bauflucht ebenfalls nicht. Es würde eine negative Vorbildwirkung entstehen.

Die Befreiung unter 1.1 kann bei der vorliegenden Planung nicht erteilt werden.

5.1.6. - Golddistelweg 7 - § 63 HBauO

Neubau von 2 Einfamilienhäusern



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung