

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	Langenstücken 38	Po	Neubau eines Büro- und Wohngebäudes W/WBZ/08653/2019	§ 63	--
5.1.2	Meinertstraße 4	Sa	Neubau eines Einfamilienhauses W/WBZ/12136/2019	§ 61	+
5.1.3	Wellingsbüttler Weg 112,a	We	Neubau eines Wohnhauses mit 3 WE W/WBZ/15674/2019	§ 63	--
5.1.4	Ilenwisch 37	Sa	Neubau eines Einfamilienhauses W/WBZ/00443/2020	§ 61	+
5.1.5	Alter Berner Weg 20	Sa	Umnutzung der Garage zu einem barrierefreien Wohnraum (1 neue WE) W/WBZ/11769/2019	§ 63	--
5.1.6	Schillingkoppel (7)	Sa	Neubau eines Einfamilienhauses W/WBZ/10671/2019	§ 61	+
5.1.7	Volksdorfer Weg 53	Sa	Neubau eines Einzelhauses mit 2 WE W/WBZ/12272/2019	§ 61	--

5.1.8	Dweerblöcken 10a/b	Sa	Erweiterung eines Doppelhauses um 1 neue behindertengerechte Wohneinheit W/WBZ/13316/2019	§ 63	-- Der Antrag hat dem Ausschuss bereits vorgelegen am 13.03.2019 unter TOP 5.1.11.
5.1.9	Norder-Ohe 10	Sa	Neubau von 2 Einfamilienhäusern W/WBZ/16450/2019	§ 63	-- Für dieses Grundstück hat dem Ausschuss bereits ein Vorbescheid am 16.11.2016 vorgelegen und ein Bauantrag am 12.09.2019 unter TOP 5.1.3.

Die Planausweisung M10 ist weiterhin gültig. Der Baublock ist weiterhin geprägt von 1-geschossigen Gebäuden. Die Gebäude Langenstücken 34, 36 und 36a (erbaut 1996) sowie das MFH Weitende 7,a,9,a haben 2 Vollgeschosse, stellen dabei aber keine präjudizierende Wirkung dar.

Das beantragte Bauvorhaben wird ansonsten in seiner Gesamtheit als zu massiv bewertet

und fügt sich damit nicht in die Umgebung ein. Durch das stark nach Norden abfallende Gelände wirkt das Gebäude von Norden gesehen zusammen mit dem sichtbaren Kellergeschoss wie ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen.

Beantragt ist 1 zusätzliches Vollgeschoss. Durch die Teilung des Hauses in 2 abgeschlossene Gebäude werden diese im Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse einzeln betrachtet: Hieraus folgt, dass das hintere Gebäude somit insgesamt 3 Vollgeschosse aufweist. Zwei zusätzliche Vollgeschosse sind folglich auch nicht genehmigungsfähig.

Die Befreiung zu 1.2. wird nicht erteilt.

In der Baublockrecherche sind folgende Überschreitungen zu finden:

Langenstücken 34: 0,31

Langenstücken 36: 0,31

Langenstücken 36a: 0,33

Der Gebäudekomplex 34 und 36,a wurde im Ensemble zusammen im Jahr 1996 genehmigt)

Weidende 5: 0,40 Gewerbebetrieb

Baggesenstieg 34: 0,24

Oldesweg 1 bis 3b: 0,25

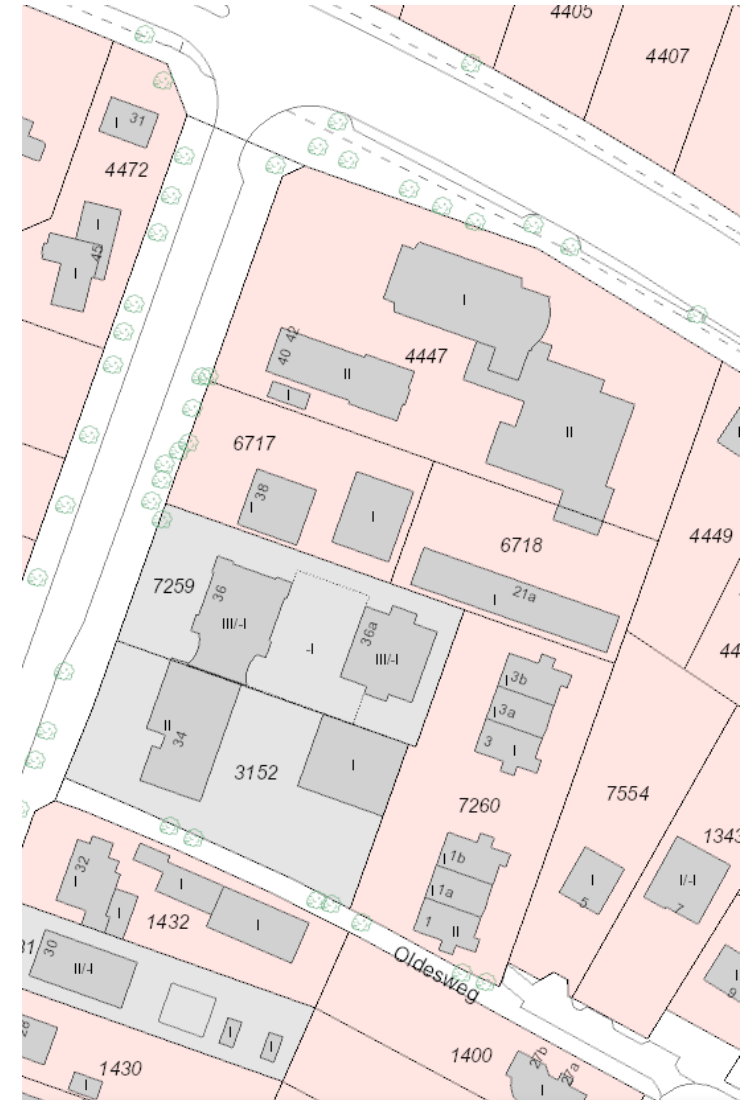
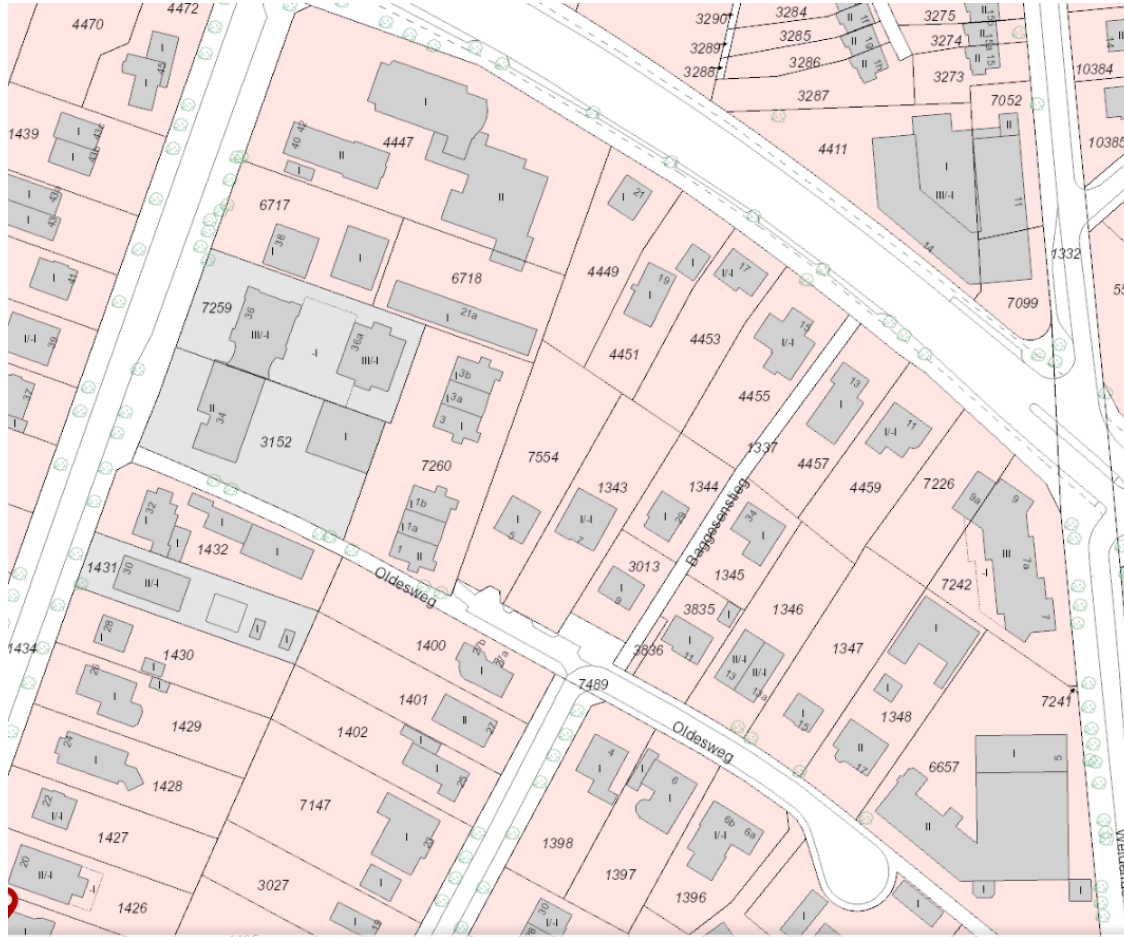
Die Überschreitungen Lagenstücken 34,36,a und Weidende 5 werden als Einzelausreißer und als nicht präjudizierend gewertet.

Die Gebäudefläche des beantragten Vorhabens ist im Anbetracht der noch gültigen M10-Ausweisung unverhältnismäßig groß und städtebaulich nicht vertretbar.

Die Befreiung zu 1.3. wird nicht erteilt. Eine Überschreitung der Versiegelung in diesem Ausmaß (ca. 90% mehr) kann aus ökologischen Gründen nicht erteilt werden. Zudem gibt es nur einzelne Ausreißer in der Umgebung und keine Prägung für eine solche hohe Versiegelung.

5.1.1. - Langenstücken 38 - § 63 HBauO

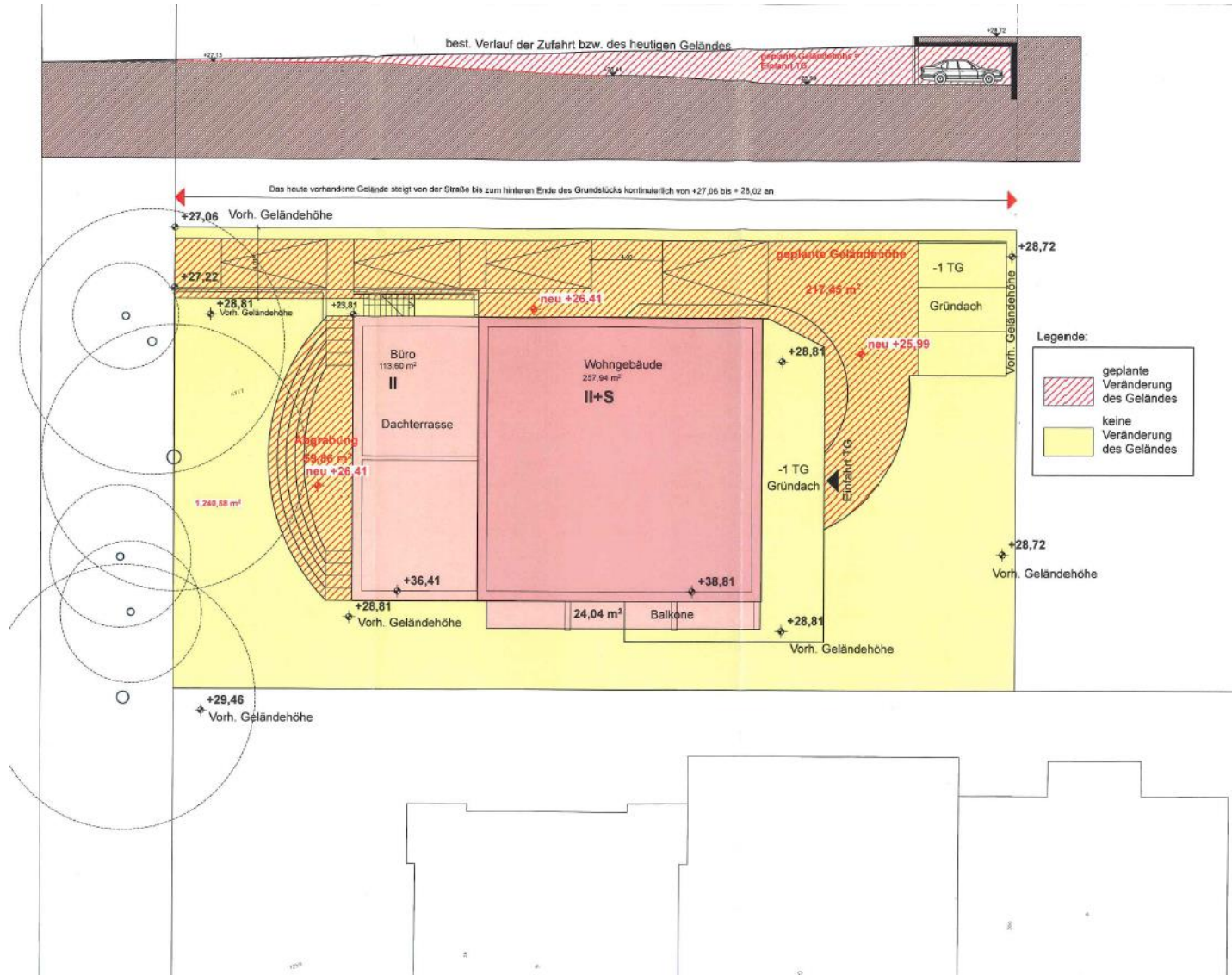
Neubau eines Büro- und Wohngebäudes



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

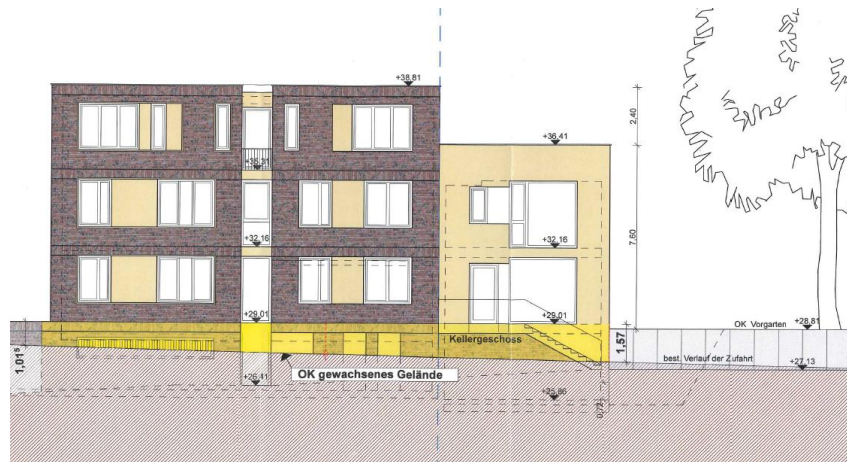
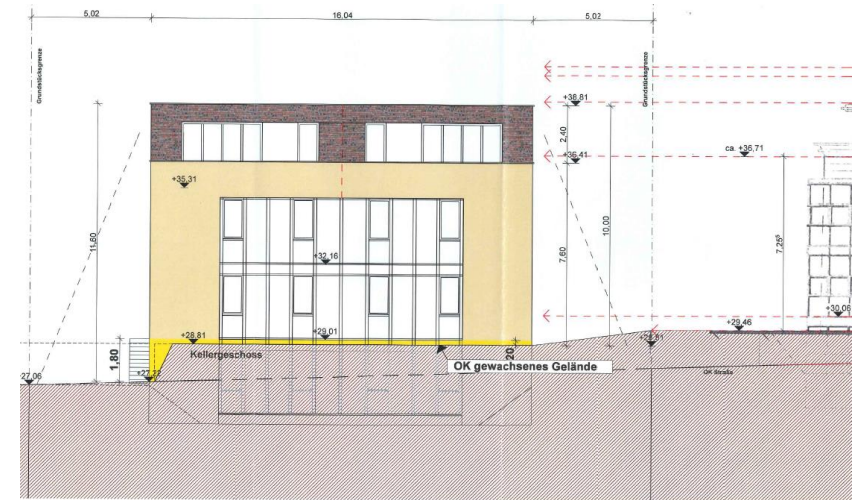
5.1.1. - Langenstücken 38 - § 63 HBauO

Neubau eines Büro- und Wohngebäudes

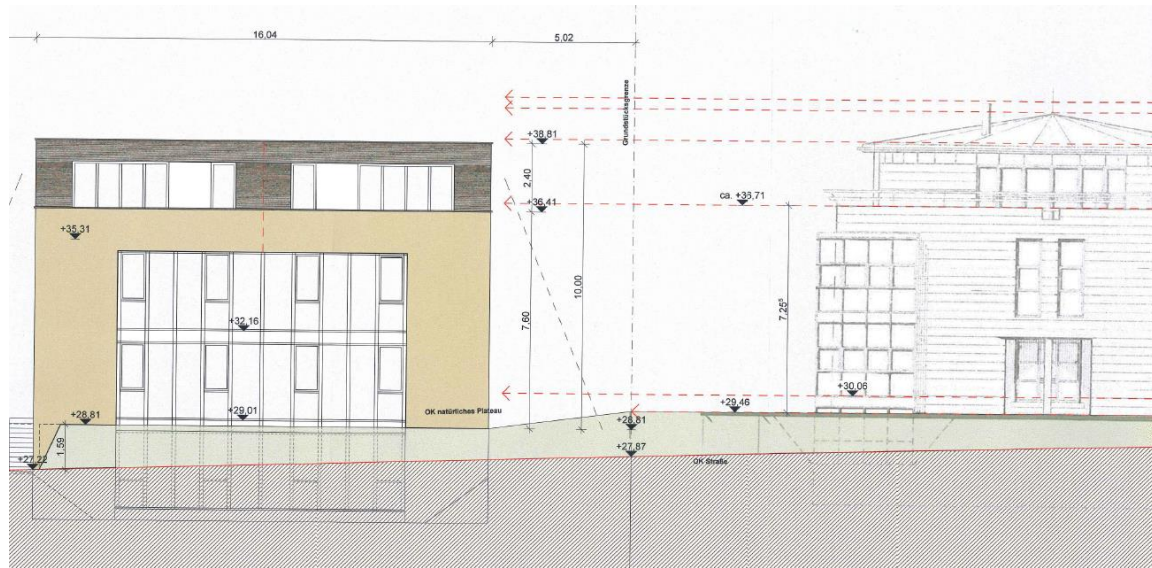


5.1.1. - Langenstücken 38 - § 63 HBauO

Neubau eines Büro- und Wohngebäudes

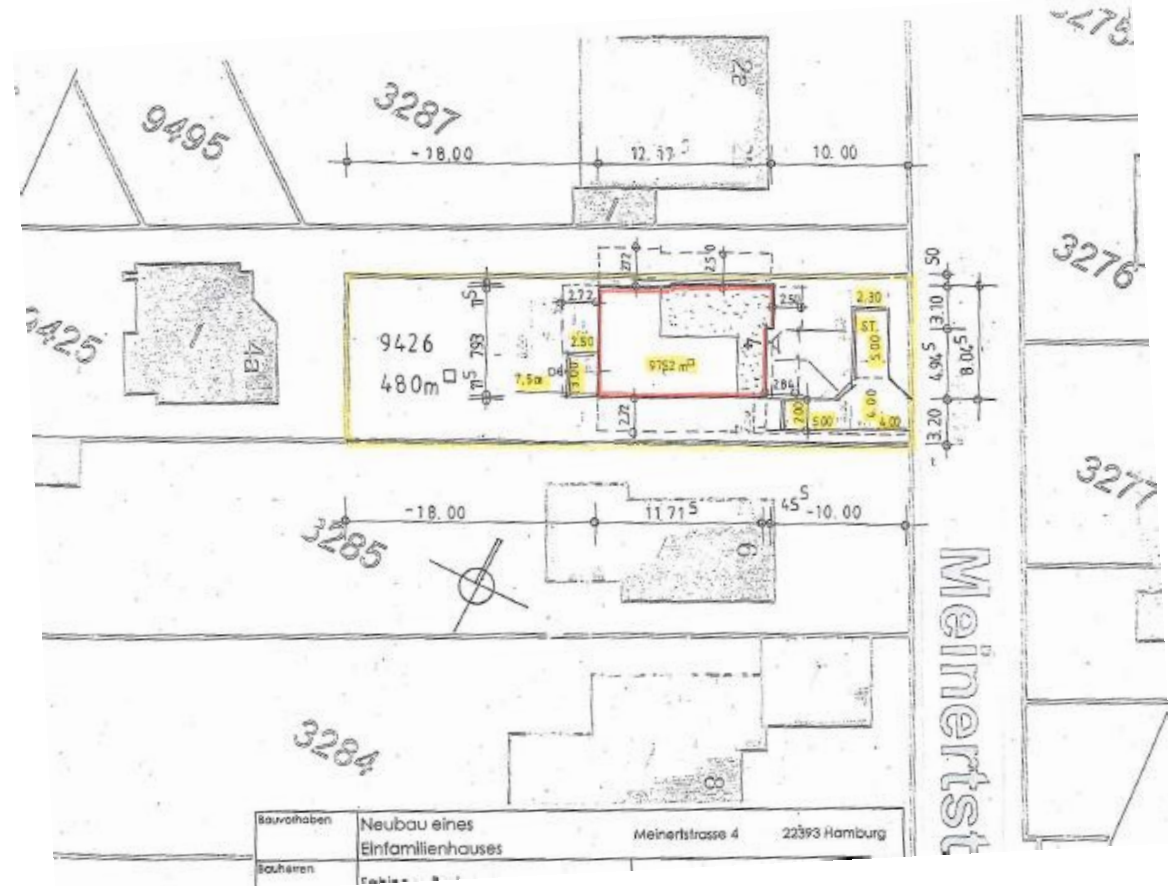


5.1.1. - Langenstücken 38 - § 63 HBauO Neubau eines Büro- und Wohngebäudes



5.1.2. - Meinertstraße 4 - § 61 HBauO

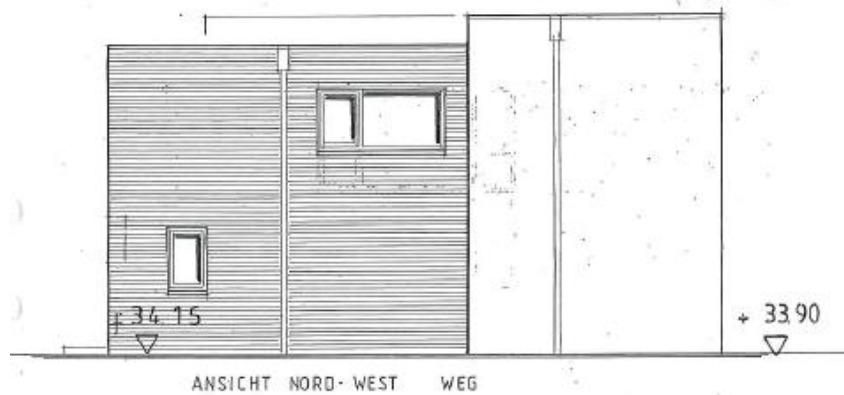
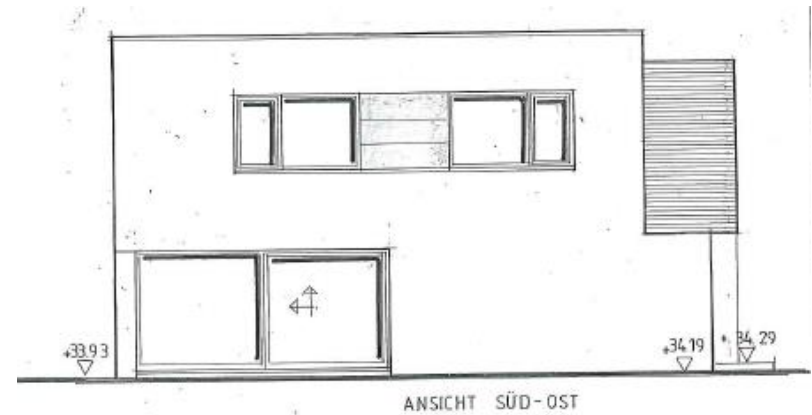
Neubau eines Einfamilienhauses



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2. - Meinertstraße 4 - § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses



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 26.02.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Wellingsbüttler Weg 112, 112a (Flurstück 119/120)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Errichtung eines Wohnhauses mit 3 WE

3. Eingang: 07.11.2019 Frist: 07.02.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Wellingsbüttel 16
mit den Festsetzungen: WA II o; 2 Wo; GRZ 0,3; (7)
Bauwich 4 m; (9) Schallschutz; DN >= 40 Grad, Drempel
max. 1n; Archäologische Vorbehaltsfläche
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude
um 1 Wohnung von zulässig 2 auf 3.

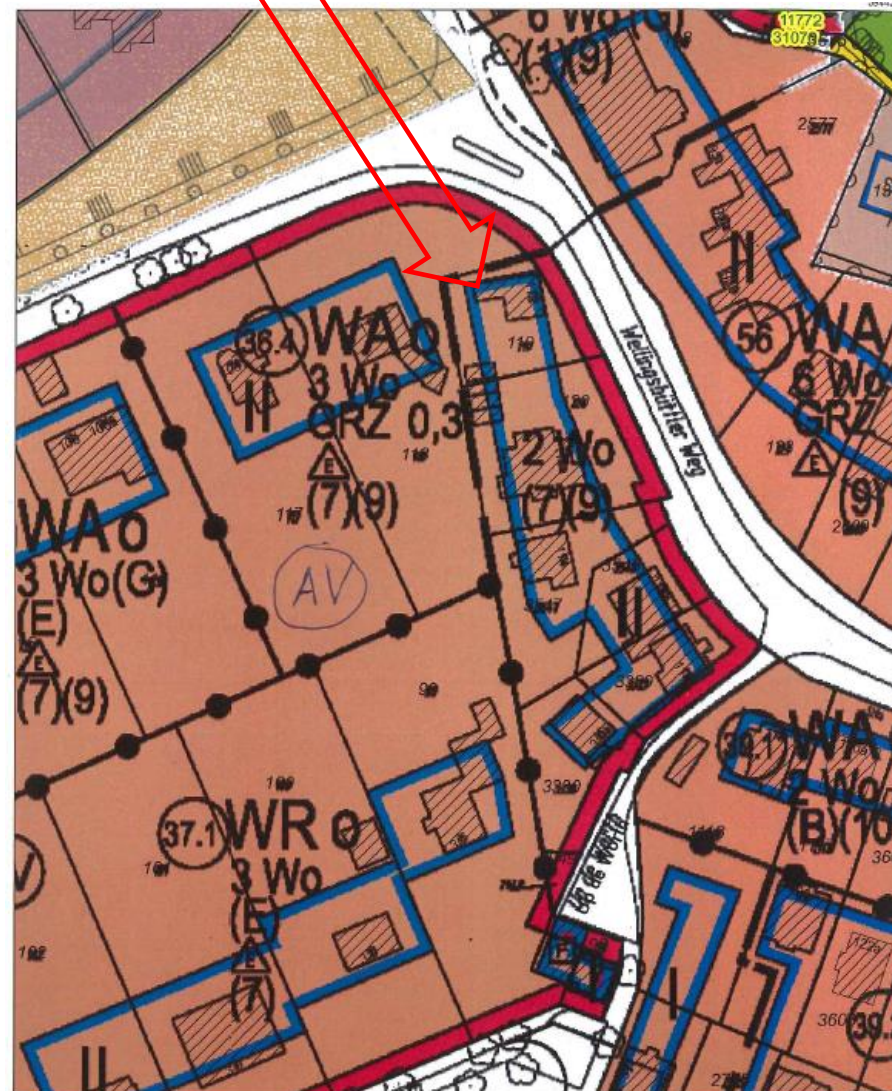
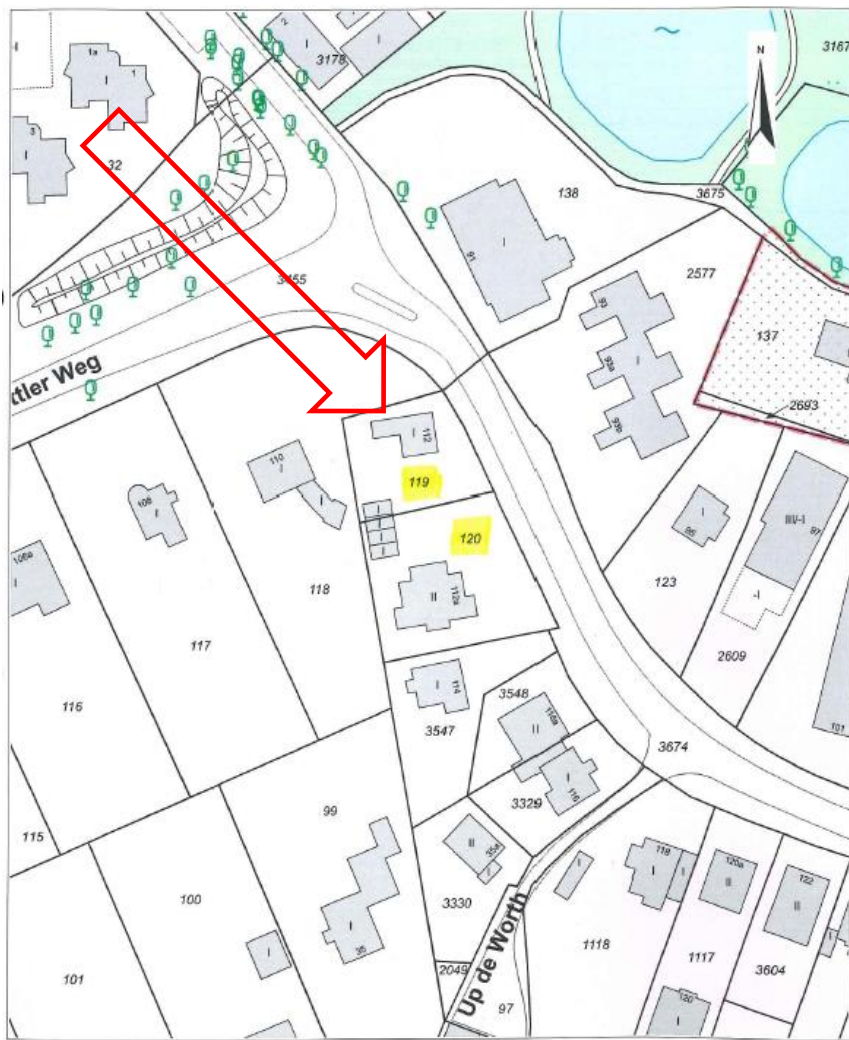
6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Die Befreiung zu 1.1. wird nicht erteilt. Die Überschreitung der Wohnungsanzahl berührt die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Befreiung sind nach §31 BauGB nicht gegeben.

5.1.3. - Wellingsbüttler Weg 112,a - § 63 HBauO

Neubau eines Wohnhauses mit 3 WE



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.3. - Wellingsbüttler Weg 112,a - § 63 HBauO Neubau eines Wohnhauses mit 3 WE



VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.4. der Ausschusssitzung am 26.02.2020

1. Grundstück

Belegenheit Ilenwisch 37 (Flurstück 10352 u. 10351)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses

3. Eingang: 18.12.2019 Frist: noch keine

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Sasel
mit den Festsetzungen: W 1 o ; 2/10 bebaubare Fläche
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 Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,4/10 auf 2,4/10 durch die Hauptanlagen (§ 11 BPVO), davon 0,2/10 durch das Gebäude und 0,2/10 durch die Terrassen

5.1.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,2/10 auf 3,2/10 durch die Nebenanlagen.

6. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

Bedingung: Auf dem genachbarten Zufahrtsgrundstück ist eine Abstandsbaulast einzutragen. Somit würde eine Abweichung wegen Unterschreitung des Mindestabstandes entfallen.

Die Befreiung zu 1.1. wird erteilt. Sie ist geringfügig und städtebaulich vertretbar. Das Zufahrtsgrundstück kann anteilig der Grundstücksfläche angerechnet werden. Zum Bauvorhaben gibt es bereits einen positiven Vorbescheid. Auch wenn dieser abgelaufen ist, wird an der positiven Entscheidung festgehalten. Es gibt zudem mehrere Vergleichsfälle im Baublock mit einer 10%igen Überschreitung.

Die Befreiung zu 1.2. wird erteilt. Sie ist geringfügig und vertretbar.

Bedingung: Die Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu planen.

5.1.4. - Ilenwisch 37 - § 61 HBauO Neubau eines Einfamilienhauses

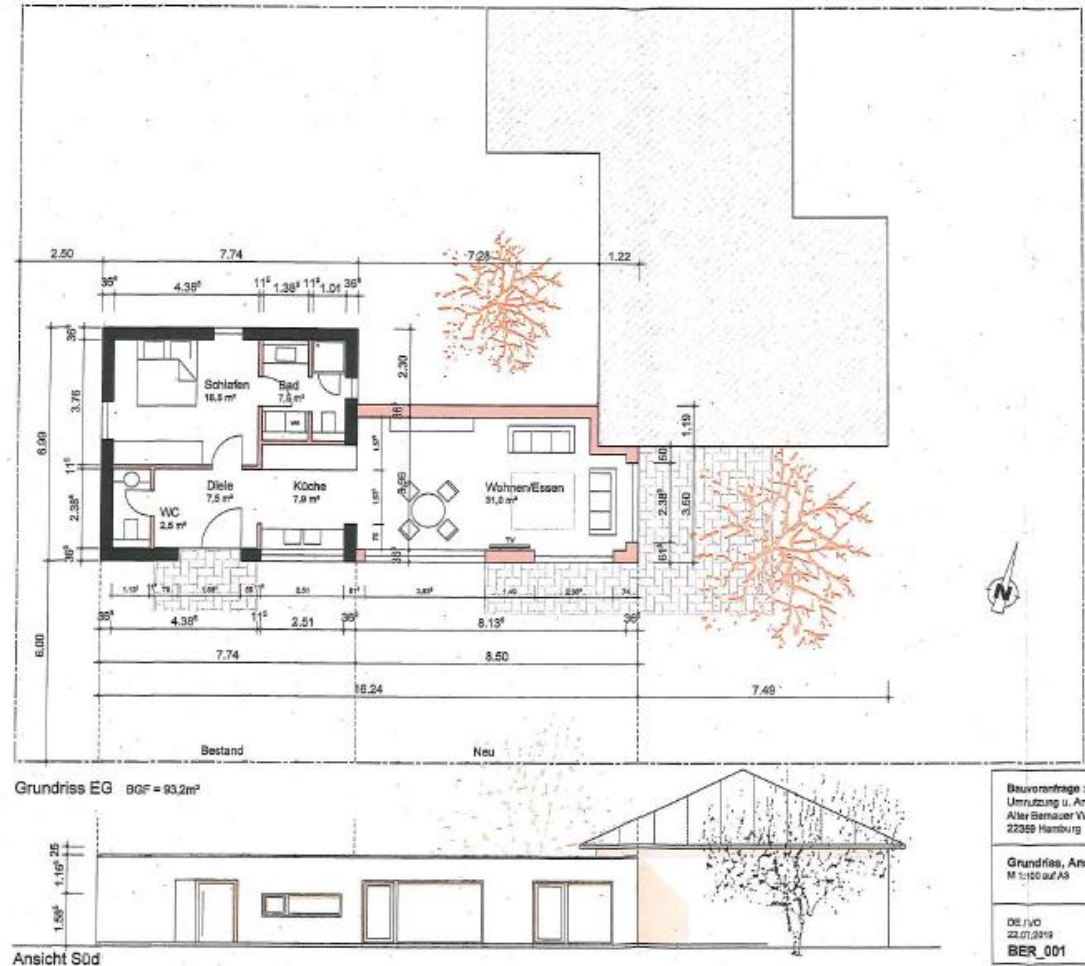


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4. - Ilenwisch 37 - § 61 HBauO Neubau eines Einfamilienhauses



5.1.5. - Alter Berner Weg 20 - § 63 HBauO Umnutzung einer Garage zu Wohnraum (1 neue WE)



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 5.1.6. der Ausschusssitzung am 26.02.2020

1. Grundstück

Belegenheit Schillingkoppel 0 (7) (Flurstück 10737)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einem Stellplatz

3. Eingang: 07.08.2019 Frist: noch keine

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Sasel
mit den Festsetzungen: 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 Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf dann 2 Vollgeschosse

5.1.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,03/10 auf 2,03/10

6. Hinweis

Die Vorgänge der prägenden Nachbarn lagen dem Ausschuss bereits an folgenden Terminen vor:
Kählerkoppel 7 am 15.08.2018 unter TOP 7.1.6
Schillingkoppel 14 a,b und 16 a,b am 13.02.2019 unter TOP 7.1.2 und 7.1.3.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

Das Gebäude fügt sich nach §34 BauGB nach Maß und Lage in die Umgebung ein.

Auf den Flurstücken 10673, 10697 und 10717 wurden bereits Wohngebäude genehmigt. Diese Flurstücke liegen direkt an den Wendebereichen der Schillingkoppel und Kählerkoppel. In 1. Baureihe gelegen und parallel der vorhandenen Reihenhäuser fügen sich hier Bebauung ein.

Aufgrund der hierdurch entstehenden Prägung einer zusätzlichen Baureihe sind als Folge auch Gebäude auf den dazwischenliegenden W10-Grundstücken möglich.

Eine Bewertung der Grundstücke erfolgte dabei unter Herannahme des Bebauungsmaßes und Lage des vorhandenen Gebäudbestandes in den prägenden Reihenhausergebieten westlich der Grundstücke.

Die bereits genehmigten Gebäude wurden städtebaulich dem Reihenhausergebiet als zugehörig betrachtet und somit eine Bebauung mit rechnerisch zwei Vollgeschossen, eine bebaute Fläche von bis zu 2,5/10 und eine Gebäudehöhe von 9,40m zugelassen.

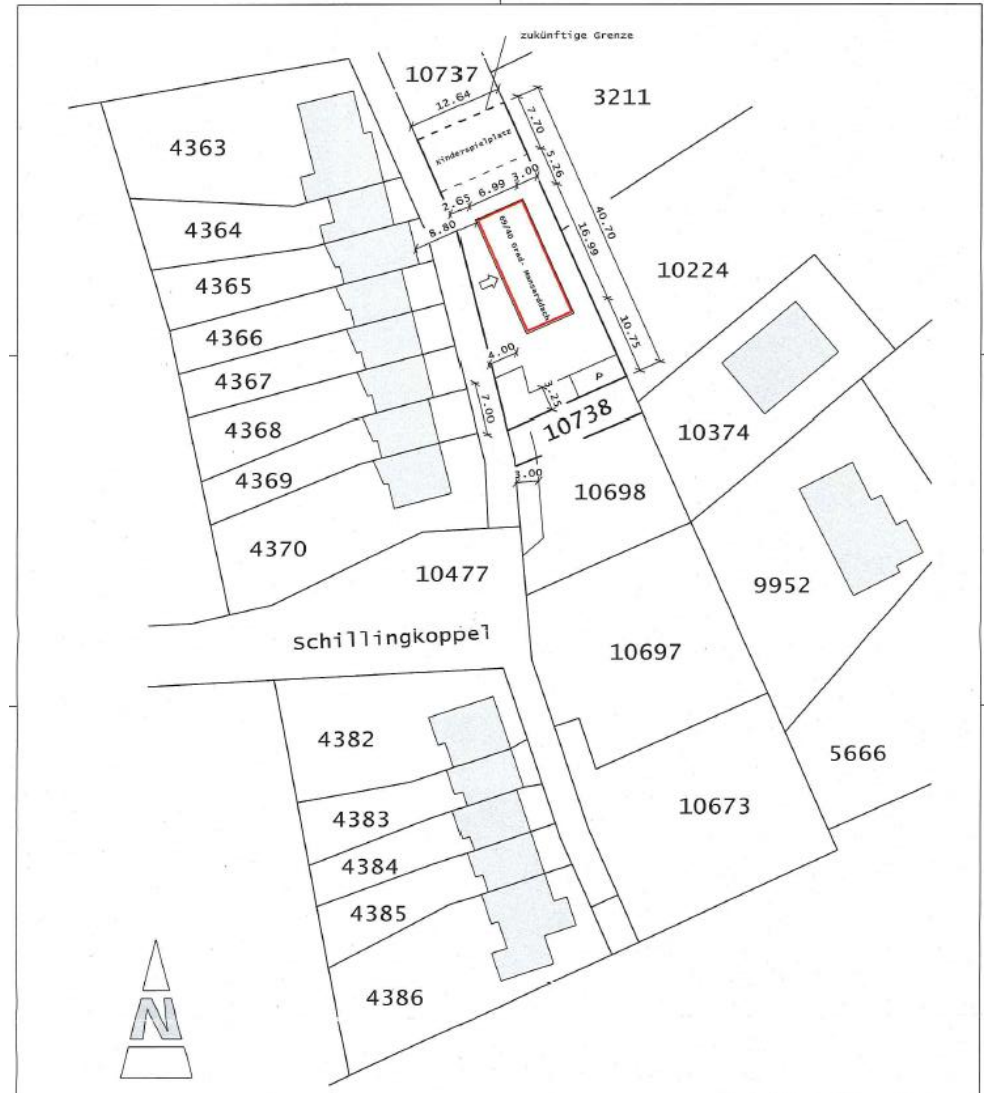
Die Befreiung 1.1. wird erteilt. Sie ist in vorliegenden Form städtebaulich vertretbar.

Die Reihenhäuser in unmittelbarer Nähe sind geprägt durch 2 Vollgeschosse mit anschließend flachgeneigtem Dach. Die Gebäudehöhe fügt sich ein, im Baublock gibt es prägende Gebäudehöhen von bis zu 9,40m. Das Gebäude wirkt zudem mit seinem Mansarddach eingeschossig und schließt oben mit einem flachgeneigten Dach ab.

Befreiung 1.2. wird erteilt. Die Befreiung ist geringfügig. In den Reihenhausergebieten gibt es bereits eine Prägung von Überschreitungen die zum Teil bis zu 2,5/10 sind.

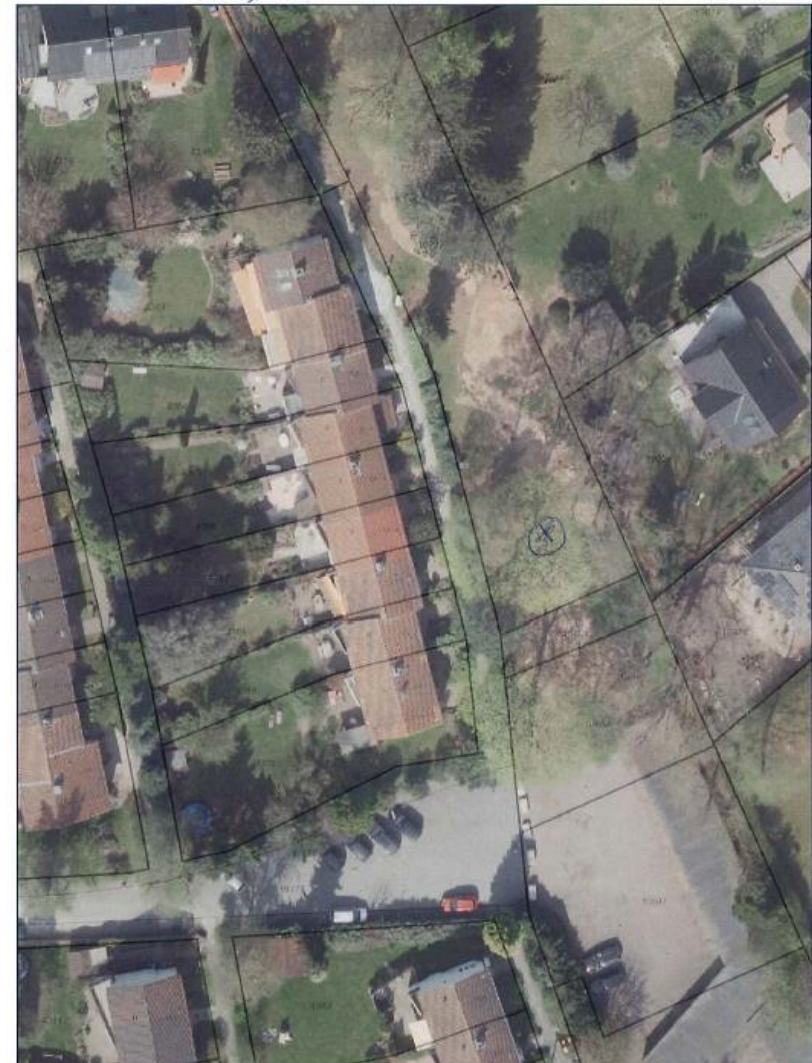
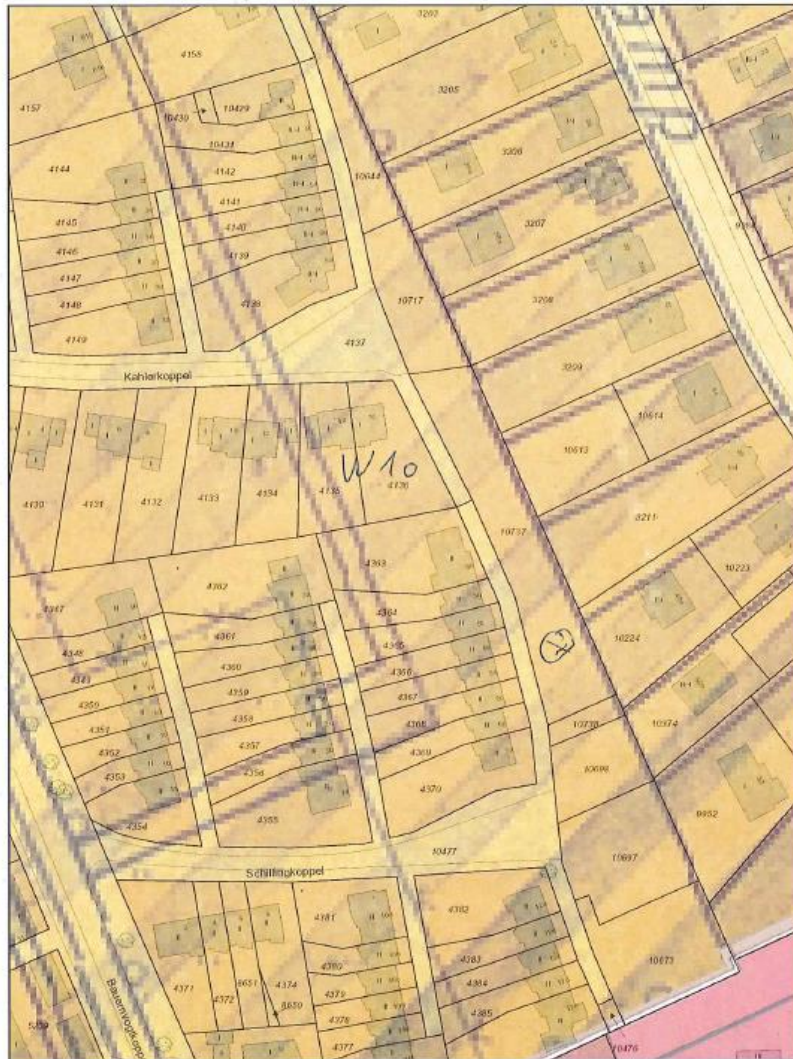
5.1.6. - Schillingkoppel 7 - § 61 HBauO

Errichtung eines Einfamilienhauses

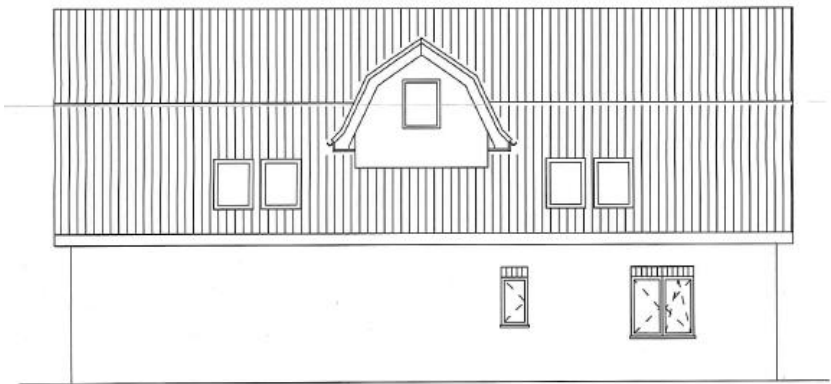
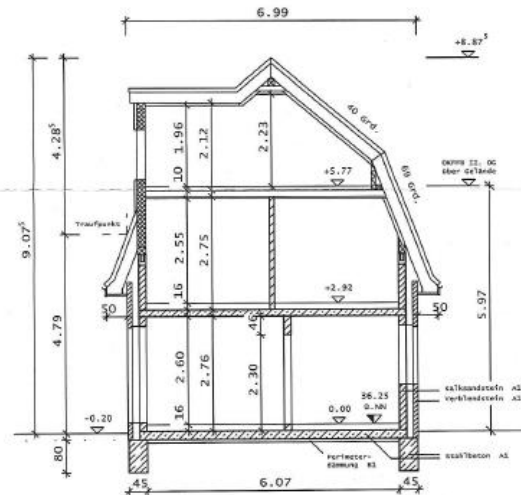
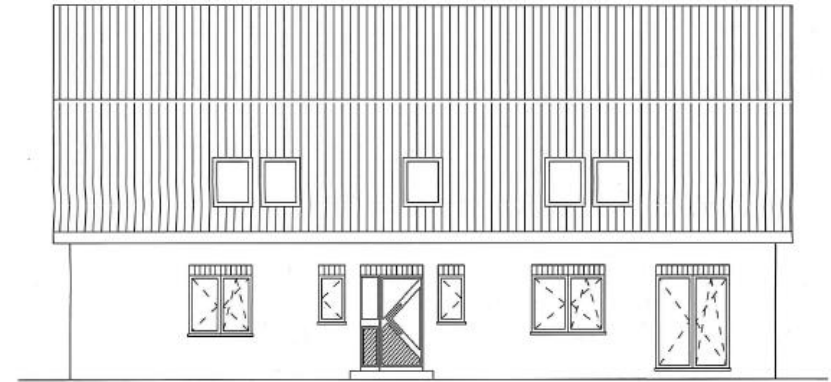
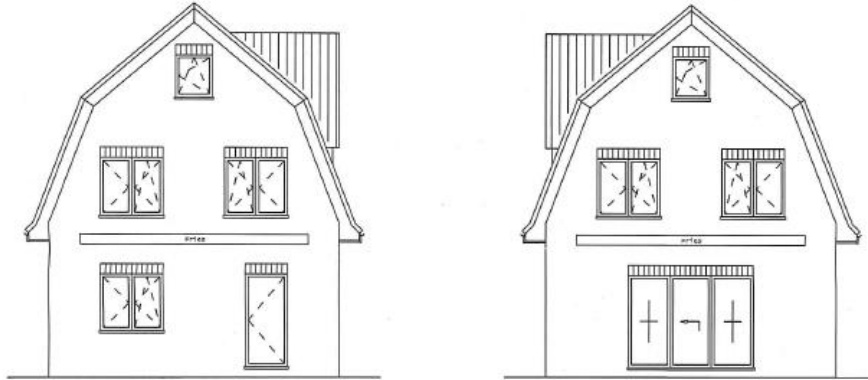


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6. - Schillingkoppel 7 - § 61 HBauO Errichtung eines Einfamilienhauses



5.1.6. - Schillingkoppel 7 - § 61 HBauO Errichtung eines Einfamilienhauses



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.7. der Ausschusssitzung am 26.02.2020

1. Grundstück

Belegenheit Volksdorfer Weg 53 (Flurstück 10125)

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und 3 nichtüberdachten Stellplätzen

3. Eingang: 06.09.2019 Frist: 09.02.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Sasel
mit den Festsetzungen: W 1 o ; 2/10 bebaubare Fläche
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 Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,1/10 auf 2,1/10 mit dem Wohngebäude

6. Entscheidung der Verwaltung

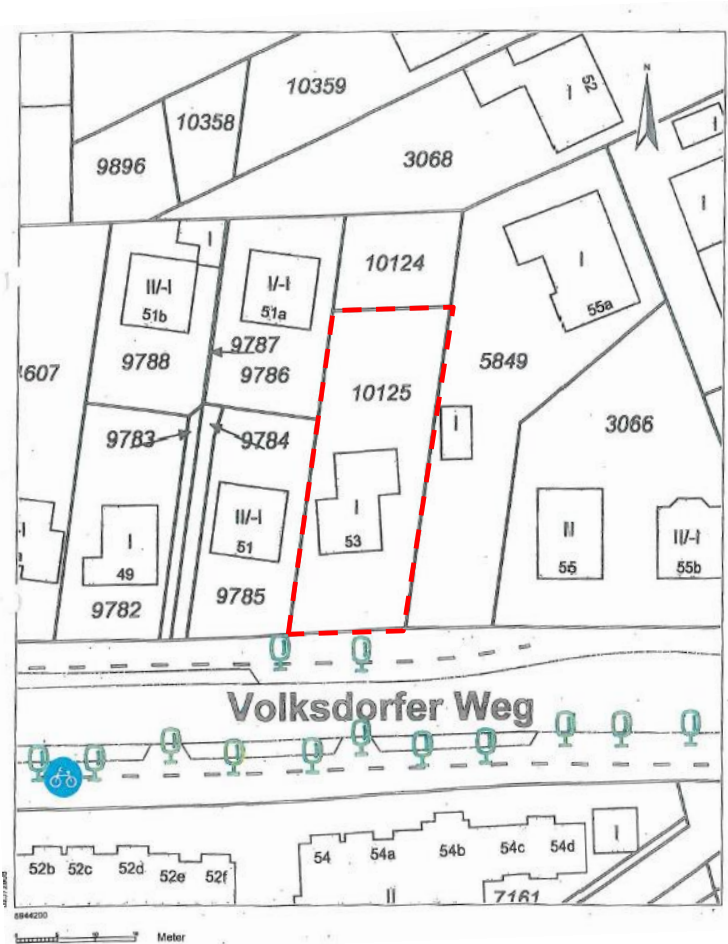
Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

Das Gebäude fügt sich mit seiner Lage nicht in die Umgebung ein.
Das Gebäude muss in das faktische „Baufenster“ rücken. Vordere faktische Bauflucht ist in Höhe Nr. 49 und 55,b – hintere Bauflucht ist in Höhe hintere Gebäudekante 47a,b.

Die Befreiung zu 1.1. wird nicht erteilt. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar.
Eine bebaute Fläche von 2/10 ist einzuhalten.
Für eine Überschreitung gibt es keine präjudizierenden Vergleichsfälle.
Das Gebäude ist entsprechend anzupassen.

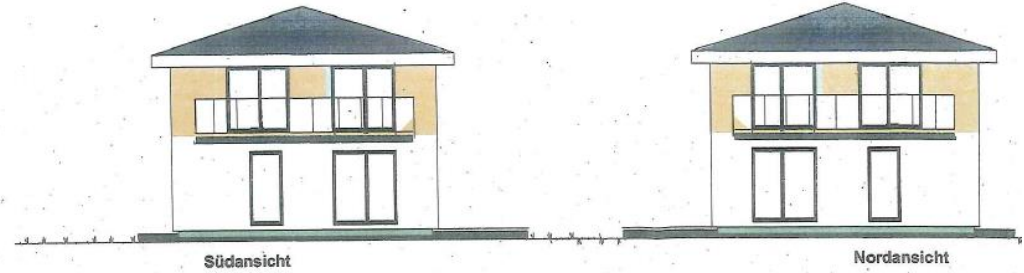
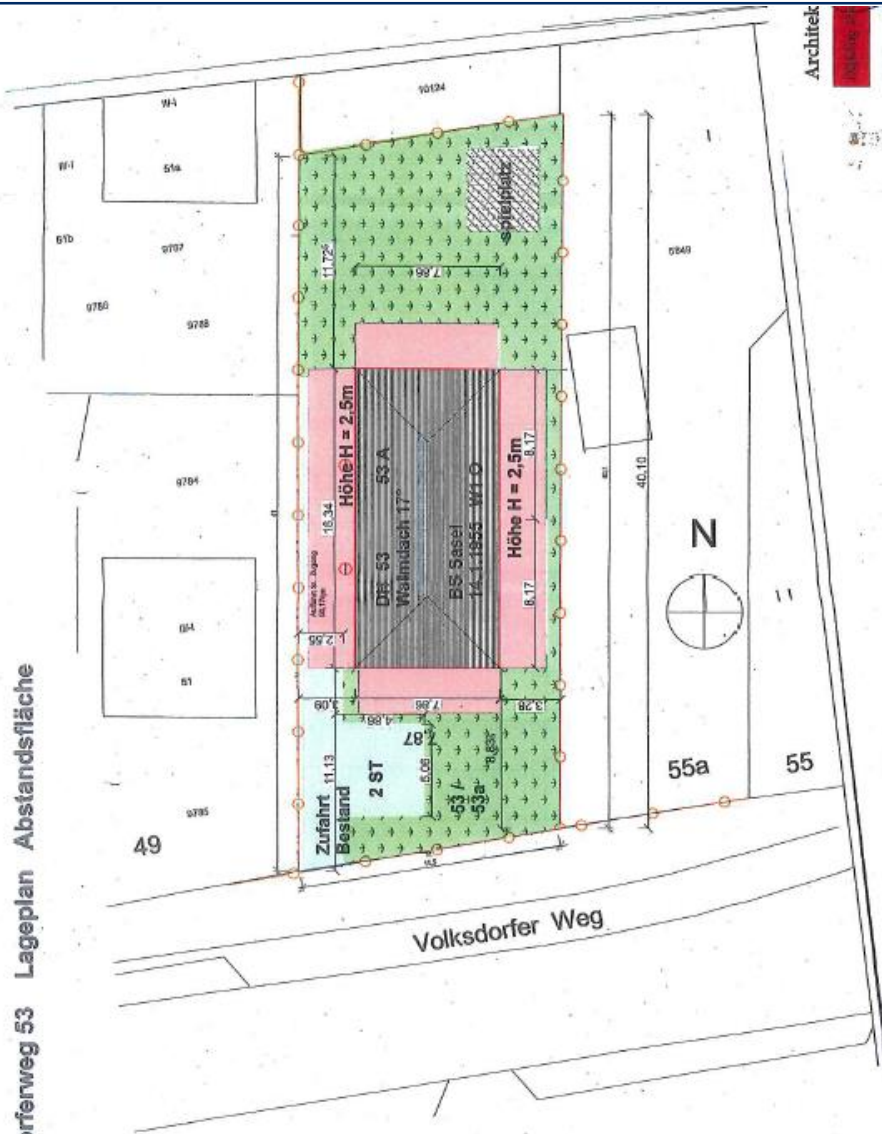
5.1.7. - Volksdorfer Weg 53 - § 61 HBauO

Errichtung eines Einzelhauses mit 2 WE



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.7. - Volksdorfer Weg 53 - § 61 HBauO Errichtung eines Einzelhauses mit 2 WE



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.8. der Ausschusssitzung am 26.02.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Dweerblöcken 10 a, 10 b (Flurstück 928)

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Erweiterung des bestehenden Gebäudes um eine behindertengerechte Wohneinheit für ein 3-Generationenhaus, Größe 8,40 + 6,60 m + aufgesetzter Kubus

3. Eingang: 24.09.2019 Frist: 28.02.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Sasel
mit den Festsetzungen: W 1 o ; 2/10 bebaubare Grundstücksfläche
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche für Nebenanlagen von 3/10 um weitere 0,4/10 von bisher 3,9/10 auf insgesamt 4,3/10 (§ 11 BPVO)

6. Hinweis

Der Vorgang lag dem Ausschuss bereits am 13.03.2019 unter TOP 5.1.11. vor.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird in vorliegender Form nicht zugestimmt.

Der Anbau fügt sich in der beantragten Tiefe von 8,40m nicht in die Umgebung ein.

Durch den Anbau entsteht eine Gesamtgebäudetiefe von über 25,50m. Der gesamt Baublock ist mit Ausnahme von Kunaustraße 11 (Blockrandlage) und Dweerblöcken 8 (Kirche) geprägt von Wohngebäuden mit einer maximalen Tiefe von 18 bis 22m.

Genehmigungsfähig wäre ein erdgeschossiger Anbau (wie bereits in einem vorherigen Antrag - W/WBZ/15862/2018- entschieden) von max. 4,50m aber ohne den aufgesetzten Kubus.

Der kubische Aufbau im 1.OG wird abgelehnt wegen der daraus entstehenden Massewirkung. Die Nachbargebäude halten mit dem Hauptbaukörper alle einen Abstand von mind. 11m zur hinteren Grenze ein. Ein geringerer Abstand wäre städtebaulich nur mit einem erdgeschossigen Anbau vertretbar. Zudem ist mit vorliegenden Bauvorlagen durch den kubischen Aufbau die Belichtungssituation und der Brandschutz des dahinterliegenden Raumes nicht geklärt.

Die Abweichung über eine verringerte Abstandsfläche kann daher nicht erteilt werden.

Die Befreiung zu 1.1. bezieht sich auf die bestehenden Nebenanlagen (Zufahrt und Stellplätze).

Diese werden mit der beantragen Baumaßnahme nicht verändert.

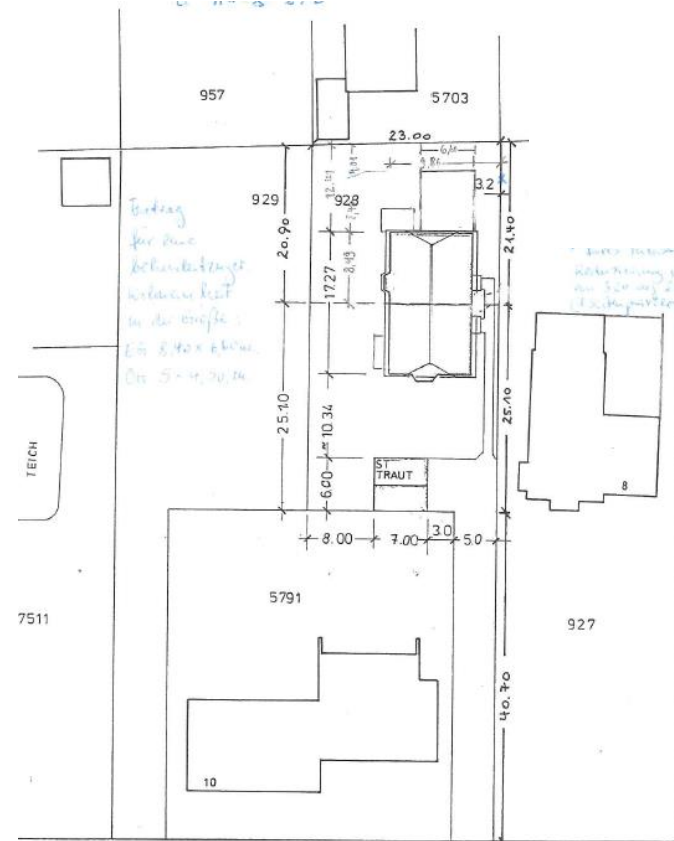
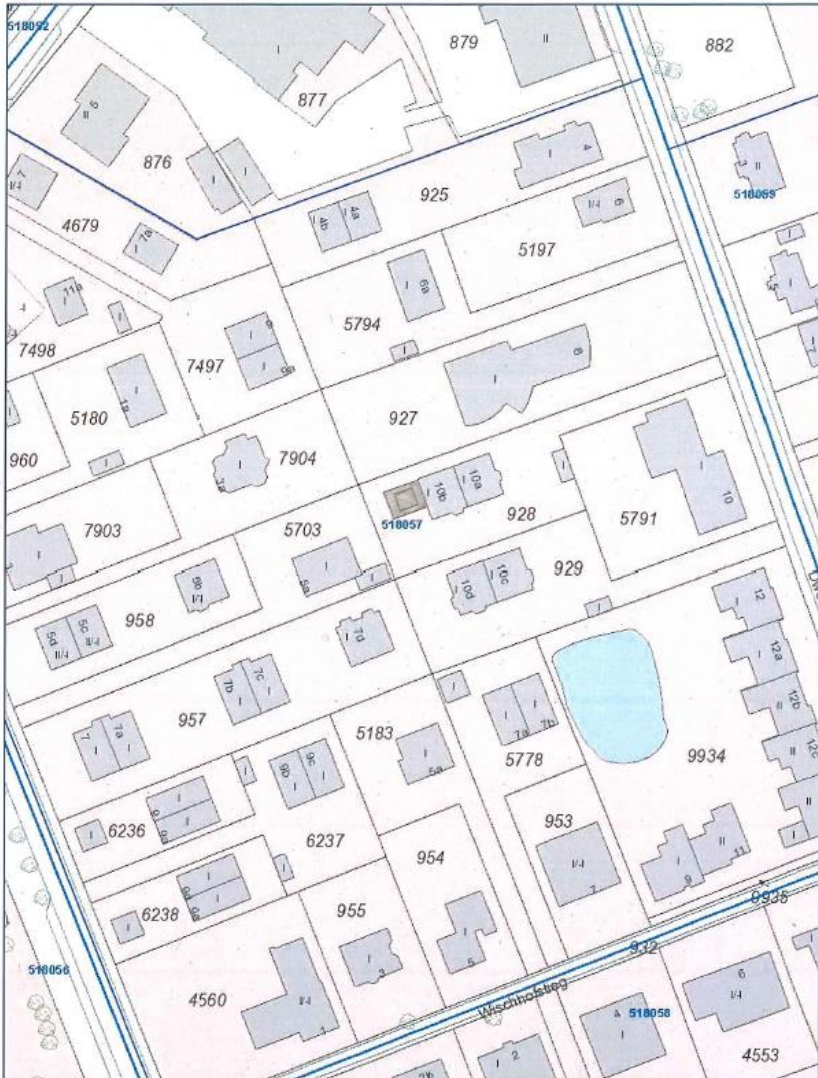
Die Erhöhung der Gesamtfläche wird durch die vergrößerte Hauptanlage ausgelöst.

Eine Befreiung kann aber nur auf Grundlage eines genehmigungsfähigen Antrages erteilt werden.

Die Höhe der GRZ 2 wird sich bei einem reduzierten Anbau ebenfalls geringer ausfallen.

5.1.8. - Dweerblöcken 10 a,b - § 61 HBauO

Erweiterung eines Doppelhauses um 1 neue WE



DWEER BLOEKEN

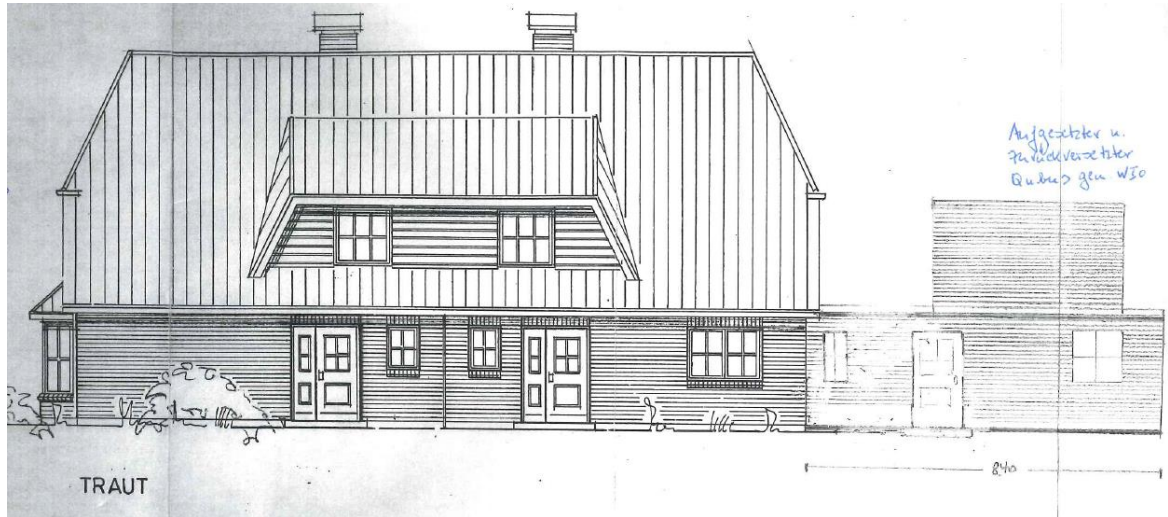
Anlage 3a
Variante 1.0.1

ANBAU AN EIN
NEUBAU EINES DOPPELHA
DWEER BLOEKEN 10, 2000 HH-
BAUHERREN:

Quelle: I 111, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

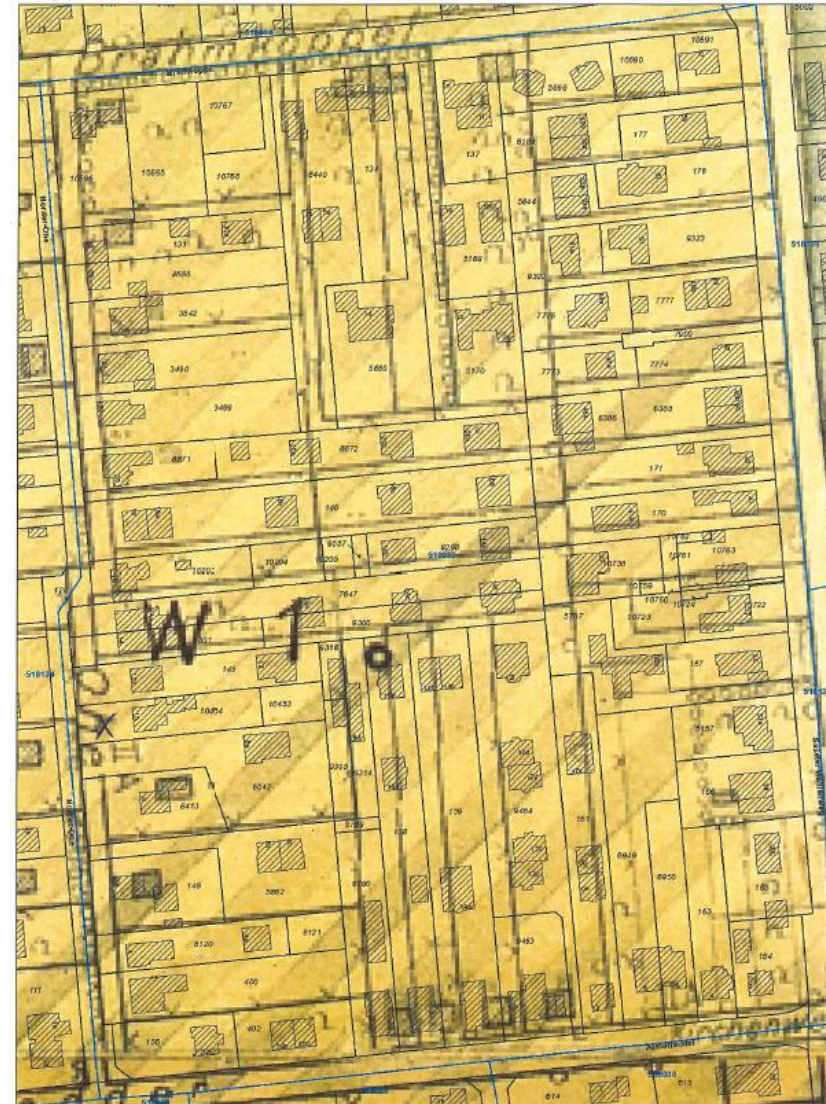
5.1.8. - Dweerblöcken 10 a,b - § 61 HBauO

Erweiterung eines Doppelhauses um 1 neue WE



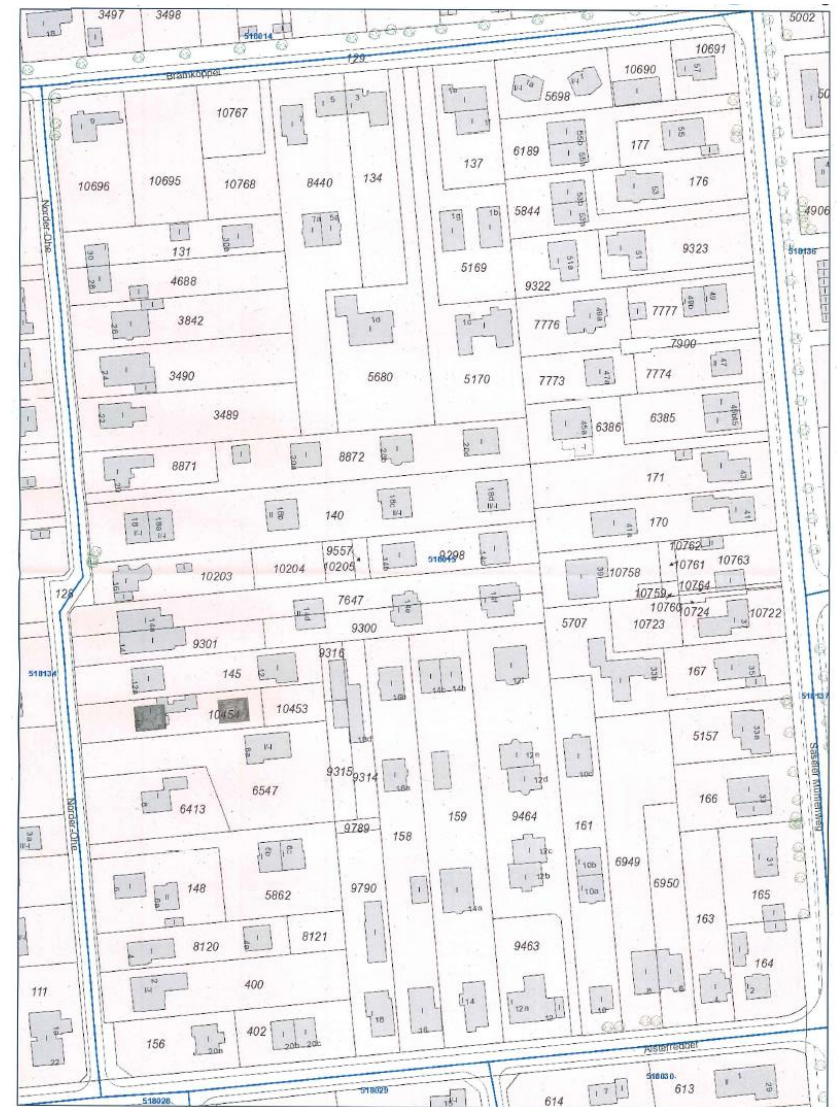
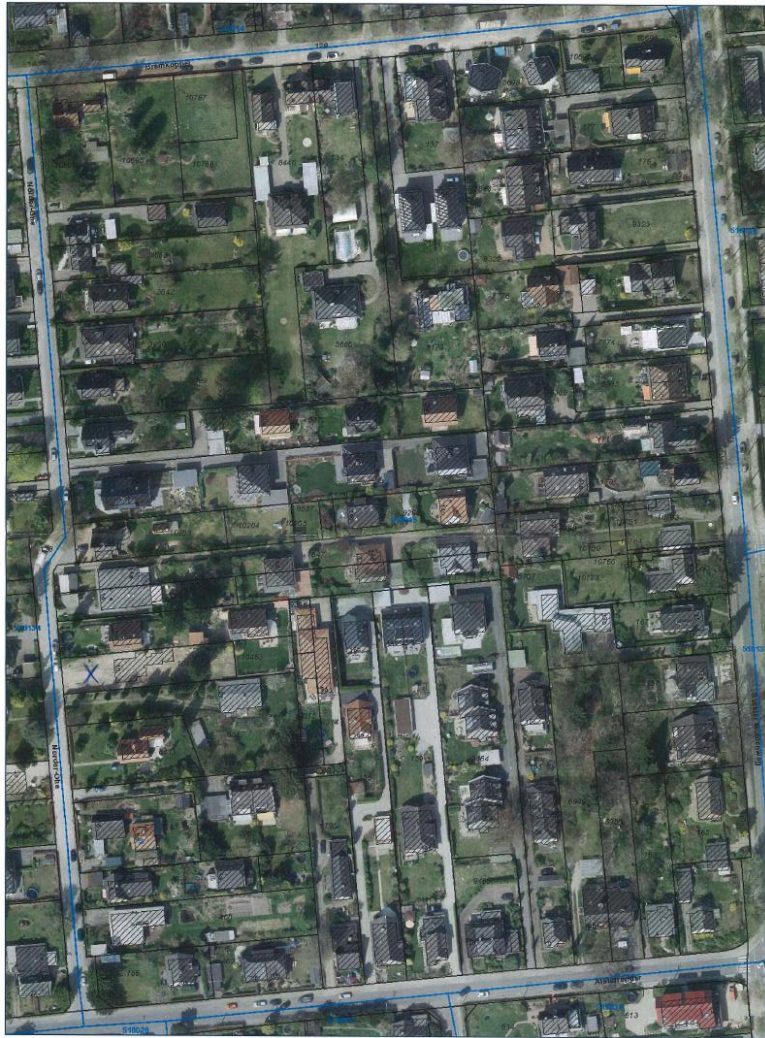
5.1.9. - Norder Ohe 10 - § 63 HBauO

Neubau von 2 Einfamilienhäusern



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.9. - Norder Ohe 10 - § 63 HBauO Neubau von 2 Einfamilienhäusern



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.9. - Norder Ohe 10 - § 63 HBauO

Neubau von 2 Einfamilienhäusern

