

5. Zur Beratung: Bauanträge für die Errichtung von Gebäuden ab einer WE/Nutzungseinheit in Verfahren nach §§ 61-64 HBauO, die planungsrechtlichen Abweichungen bedürfen

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

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1.	Nordlandweg 111	Meiendorf	Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE) - W/WBZ/08591/2019	§ 63	(+)
5.1.2.	Von-Suppé-Straße 37 d	Meiendorf	Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus - W/WBZ/16683/2015	§ 61	-
5.1.3.	Ringstraße 126	Meiendorf	Neubau eines Einfamilienhauses (1 WE) - W/WBZ/15005/2019	§ 61	(+)
5.1.4.	Ringstraße 166	Meiendorf	Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE - W/WBZ/11396/2019	§ 63	(+)
5.1.5.	Berner Straße 91	Oldenfelde	Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus - W/WBZ/09664/2019	§ 61	(+)
5.1.6.	Nydamer Weg 21	Meiendorf	Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen - W/WBZ/12422/2019	§ 62	+

NR	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.7.	Eilersweg 41 a	Alt-Rahlstedt	Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil A) mit 3 WE und Tiefgarage (7 ST) - W/WBZ/10697/2019	§ 61	-
5.1.8.	Eilersweg 41 a	Alt-Rahlstedt	Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE - W/WBZ/10780/2019	§ 61	-
5.1.9.	Neuer Höltigbaum 8	Oldenfelde	Neubau eines Betriebsgebäudes - W/WBZ/08354/2019	§ 62	(+)
5.1.10	Rahlstedter Weg 125	Alt-Rahlstedt	Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE - W/WBZ/12733/2019	§ 63	-
5.1.11	Apostelweg 17	Alt-Rahlstedt	Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE) - W/WBZ/01756/2017	§ 63	-
5.1.12	Timmendorfer Straße 18	Oldenfelde	Neubau eines Hauses mit 4 WE - W/WBZ/17138/2018	§ 63	(+)
5.1.13	Aumühler Weg 51 a	Alt-Rahlstedt	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes - W/WBZ/11388/2019	§ 62	+

VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.1 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Nordlandweg 111
Flurstück 01875 in der Gemarkung: Meiendorf

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE)

3. Antragseingang: 25.06.2019 Frist:

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung - Entwurf
mit den Festsetzungen: WR I o; 2 WE; <ED>
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Ausnahme/n nach § 14 (2) BauGB

- 5.1.1. für die Errichtung der baulichen Anlage - hier ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus - in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Ausnahme Ziffer 1.1. nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Errichtung der baulichen Anlage - hier ein „Doppelhaus“ und ein Einfamilienhaus – in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird erteilt, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:.

- Das Grundstück ist real zu teilen, da die mit der Änderung des Bebauungsplans geplante GR sich auf die jeweiligen realen Grundstücke bezieht.
- Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers und zu Stauwasser führen, sind unzulässig.

Bei Einhaltung der Bedingungen ist die Erteilung städtebaulich vertretbar, da die Planung mit den Zielen der Veränderungssperre vereinbar ist.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird mit Bedingungen zugestimmt.

5.1.1 Nordlandweg 111

Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE)

§ 63 (+)

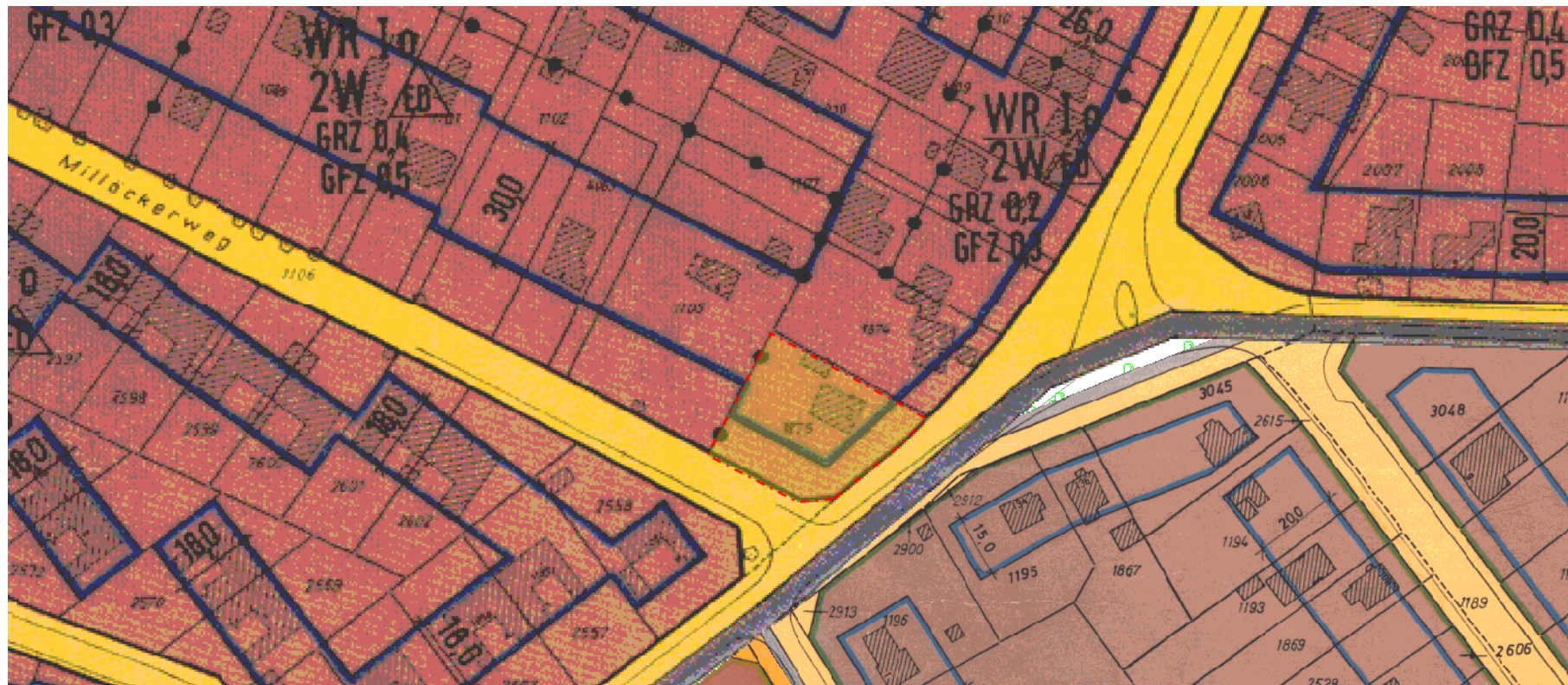


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1 Nordlandweg 111

Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE)

§ 63 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1 Nordlandweg 111

Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE)

§ 63 (+)

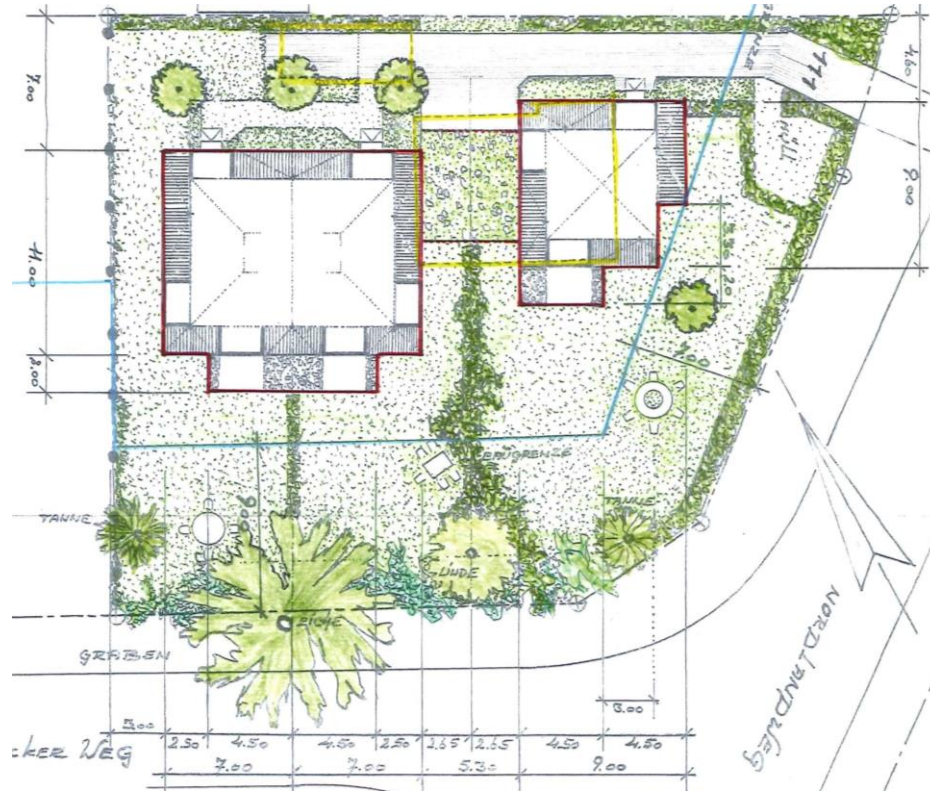


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.1 Nordlandweg 111

Erstellung je eines Einzelhauses mit 1 WE und Einzelhauses mit 2 WE (3 WE)

§ 63 (+)



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.2 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Von-Suppé-Straße 37 d
Flurstück 4435 in der Gemarkung: Meiendorf

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

3. Antragseingang: 05.10.2018
Frist: 28.12.2019

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25
mit den Festsetzungen: WRlo, 2W, ED, GRZ 0,4, GFZ 0,5,
keine Staffelgeschosse, max. Drenpelhöhe 50cm
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- 5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB
 - 5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude um 1 Wohnung (von zul. 2 auf 3 WE)
- 5.2. Ausnahme/n nach § 14 (2) BauGB
 - 5.2.1. für die Erweiterung der baulichen Anlage in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.1. nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude um 1 Wohnung (von zul. 2 auf 3 WE) wird nicht erteilt.

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar, da Grundzüge der Planung unzulässig berührt werden.

Die planungsrechtliche Ausnahme Ziffer 2.1 nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Errichtung der baulichen Anlage – hier: Erweiterung um 1 WE gegenüber dem genehmigten Bestand – in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird nicht erteilt.

Die Ausnahme ist städtebaulich nicht vertretbar.

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten. Eine schonende Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe in Teilen des Gebietes wurde bereits vorgesehen.

Zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur wurde im Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 u.a. festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und/ oder Doppelhäusern mit insgesamt maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig ist.

Vordringliches Ziel der Änderung, durch die die Veränderungssperre hervorgerufen wurde, ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude.

Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit der im Bebauungsplan weiterhin festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden.

Die Planänderung soll eben dieses Ziel, den Charakter als Einfamilienhausgebiet auch zukünftig stärken. Die Änderung sieht keine Streichung/ Änderung/ Löschung der Festsetzung bzgl. der Wohneinheiten vor, da dies weiterhin angestrebt wird.

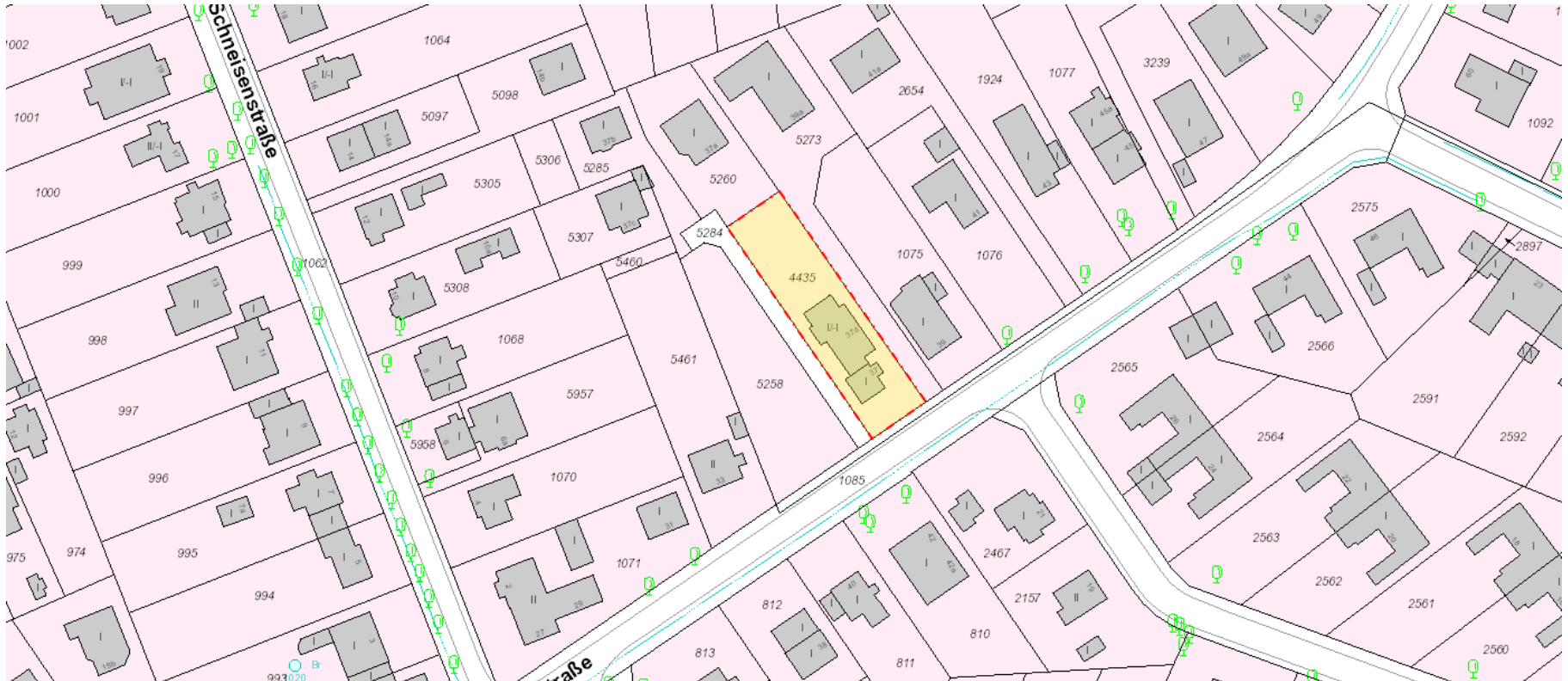
Der Grundzug der Planung würde durch eine entsprechende Befreiung berührt werden, so dass § 31 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.1.2 Von-Suppé-Straße 37 d Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

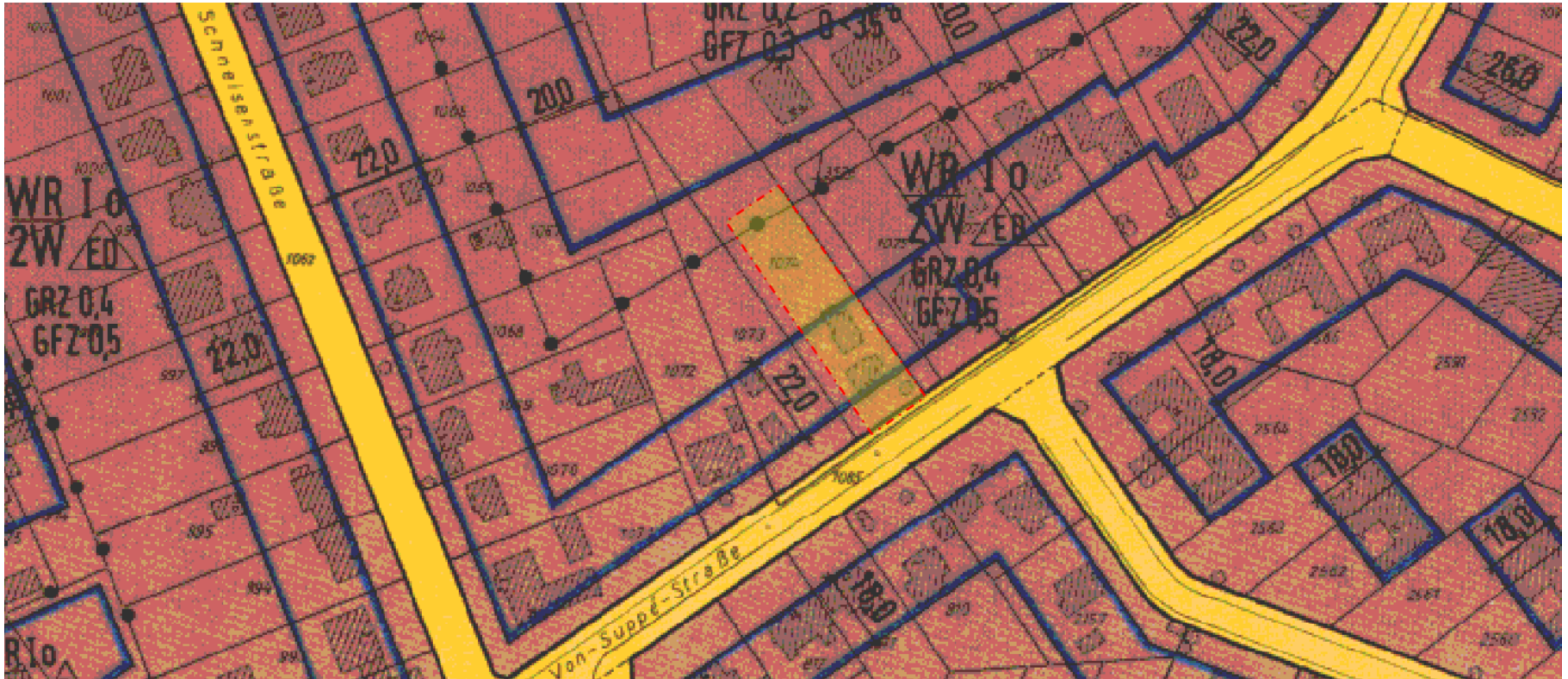
§ 61 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2 Von-Suppé-Straße 37 d Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

§ 61 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2 Von-Suppé-Straße 37 d Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

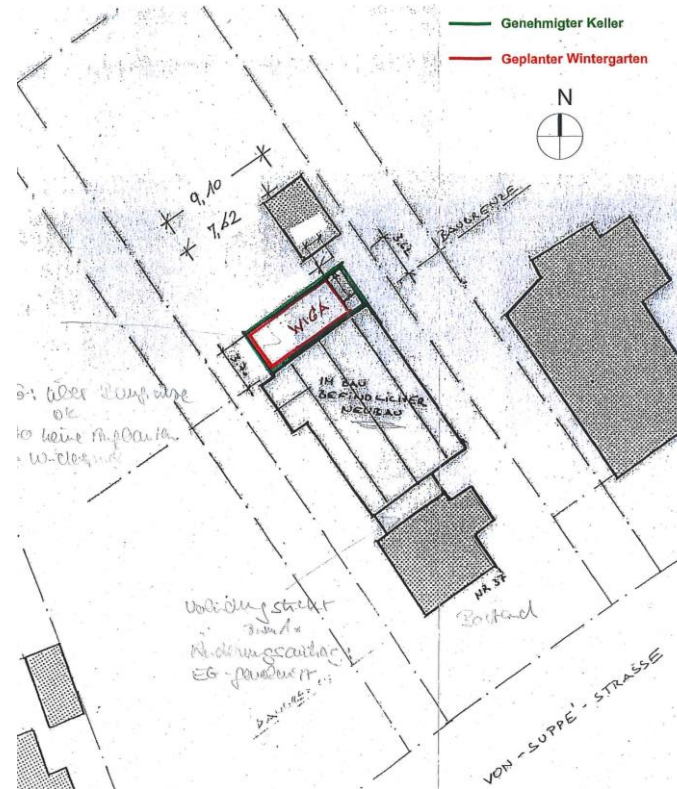
§ 61 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.2 Von-Suppé-Straße 37 d Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

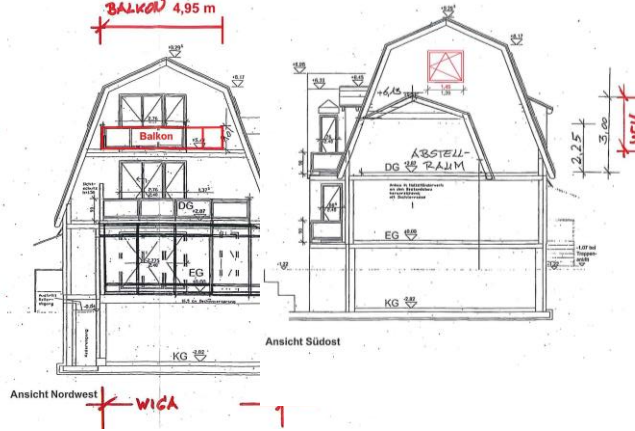
§ 61 -



5.1.2 Von-Suppé-Straße 37 d Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus

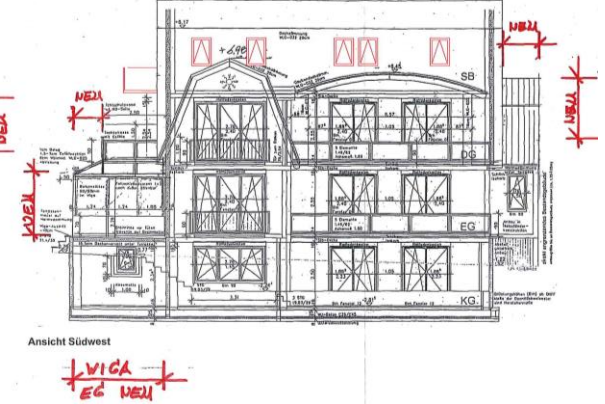


Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest

Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordost

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 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Ringstraße 126
Flurstück 6081 in der Gemarkung: Meiendorf

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Einfamilienhauses (1 WE)

3. Antragseingang: 07.11.2019 Frist: 07.01.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung - Entwurf
mit den Festsetzungen: WR I o ED 2W keine
Staffelgeschosse
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für die Überschreitung der zulässigen Drempelhöhe von 50 cm um 50 cm auf 1 m.
(§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan)

5.2. Ausnahme/n nach § 14 (2) BauGB

5.2.1. für die Errichtung der baulichen Anlage - hier: Einfamilienhaus mit Terrasse - in
einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB
beschlossen worden ist.

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.1 für die Überschreitung der zulässigen Drenpelhöhe von 50 cm um 50 cm auf 1 m (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan) wird erteilt. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar.

Die planungsrechtliche Ausnahme Ziffer 2.1 nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Errichtung der baulichen Anlage in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird mit Bedingungen erteilt. Bei Einhaltung dieser ist die Erteilung städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der zulässigen Drenpelhöhe ist mit den Zielen der Veränderungssperre vereinbar.

Bedingungen:

- Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers und zu Stauwasser führen, sind unzulässig.

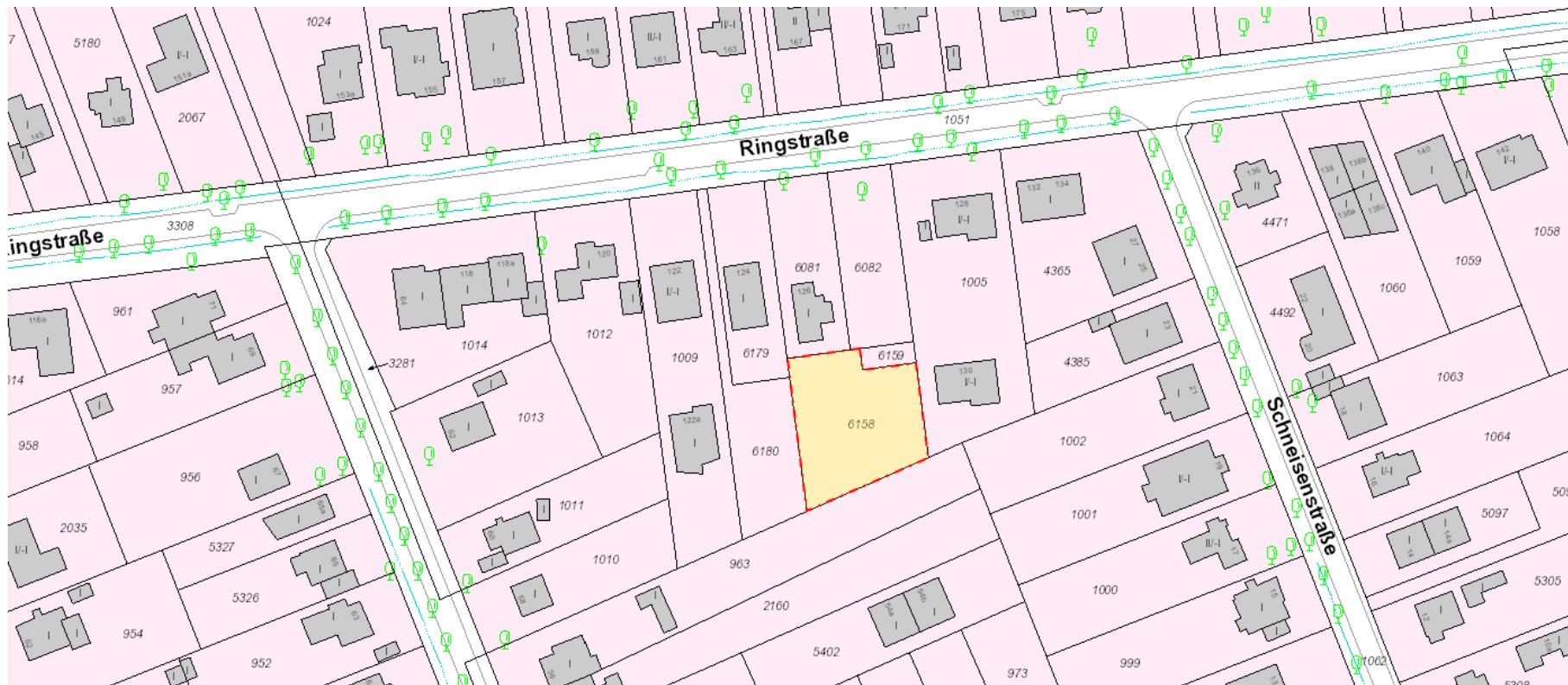
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird mit Bedingungen zugestimmt.

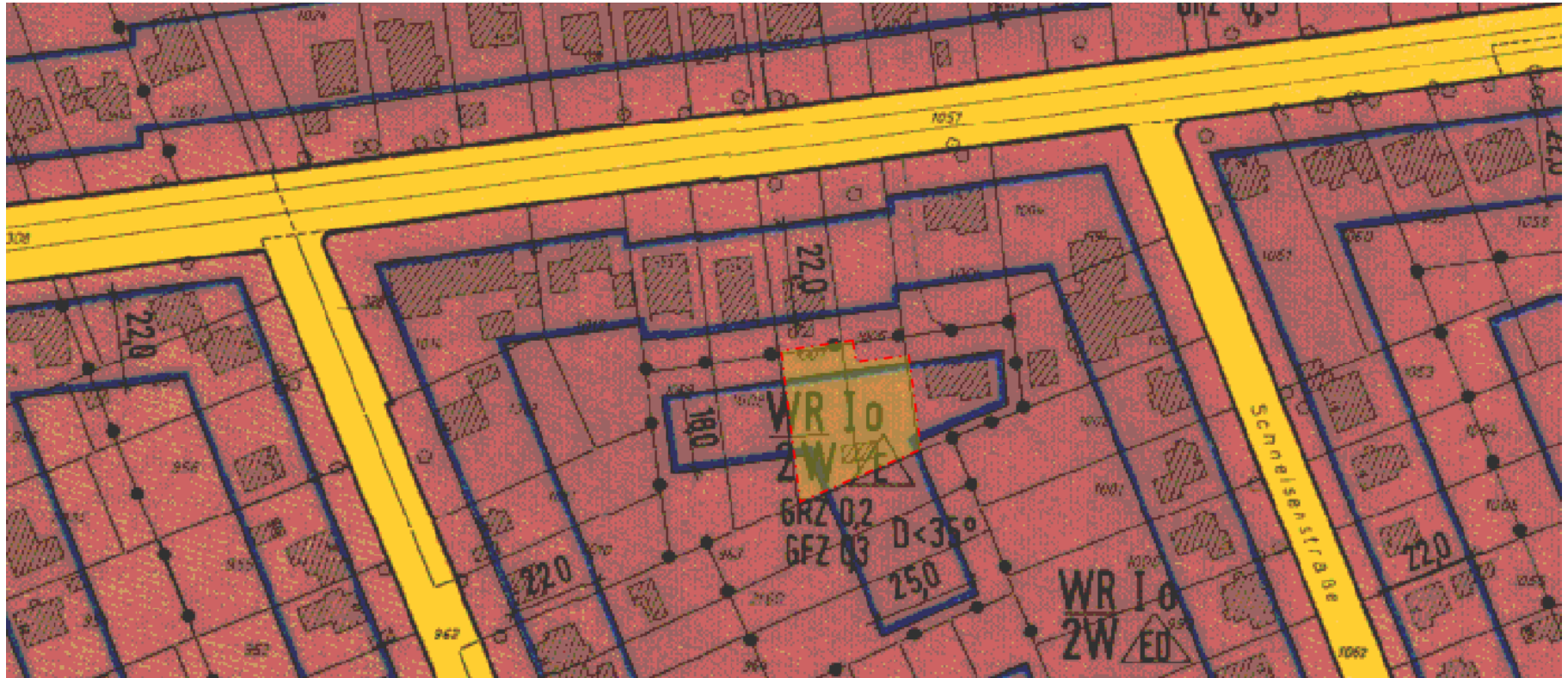
5.1.3 Ringstraße 126

Neubau eines Einfamilienhauses (1 WE)

§ 61 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.3 Ringstraße 126 Neubau eines Einfamilienhauses (1 WE)

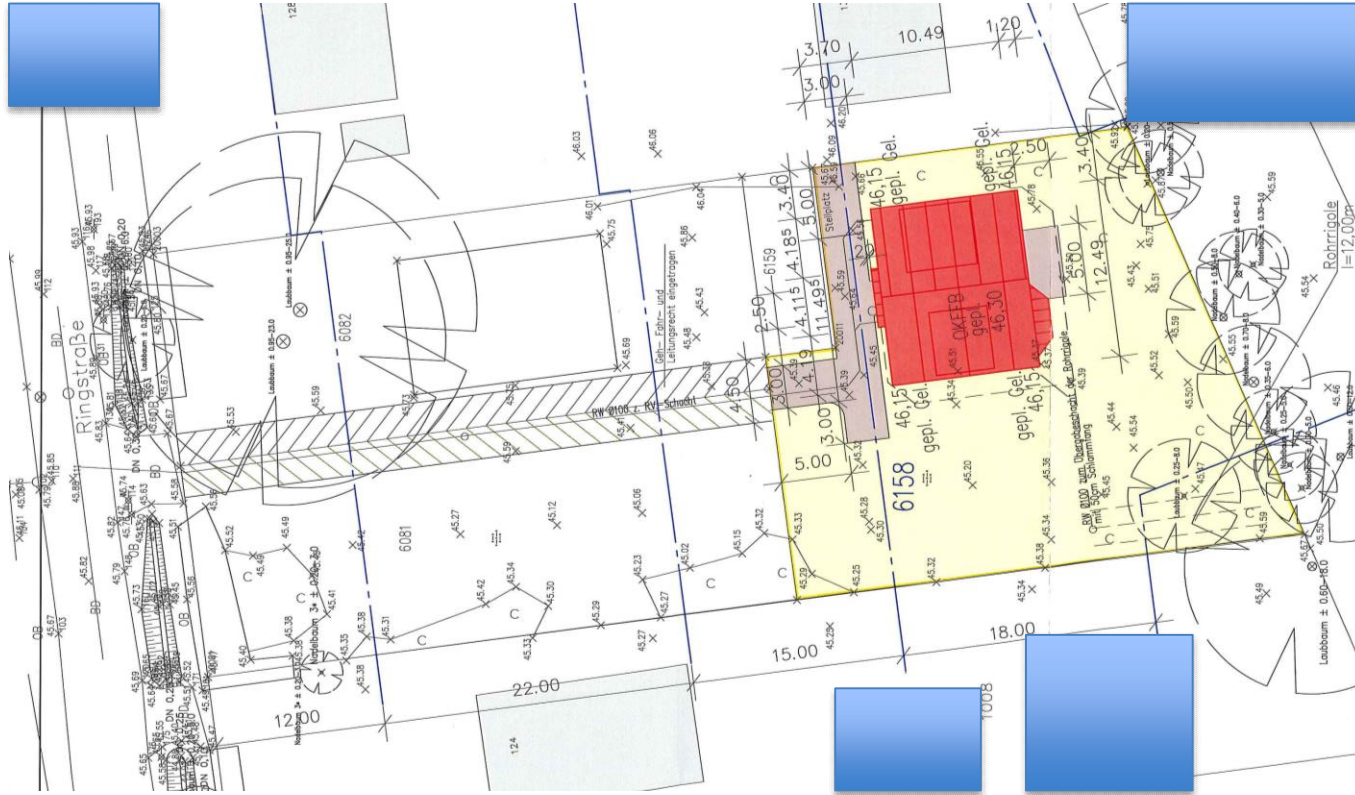
§ 61 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.3 Ringstraße 126 Neubau eines Einfamilienhauses (1 WE)

§ 61 (+)



5.1.3 Ringstraße 126 Neubau eines Einfamilienhauses (1 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 5.1.4 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Ringstraße 166

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE

3. Antragseingang: 19.08.2019 Frist: 14.01.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung - Entwurf
mit den Festsetzungen: WR I o, 2 WE <E>, Baugrenzen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für die Überschreitung der zulässigen Drempehhöhe von 50 cm um 50 cm auf 1 m.
(§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan)

5.2. Ausnahme/n nach § 14 (2) BauGB

5.2.1. für die Errichtung der baulichen Anlage - hier: eingeschossiges Wohnhaus mit 2
WE - in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1
BauGB beschlossen worden ist.
Fragen des Bauherrn:

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 1.1. nach § 31 Absatz 2 BauGB für die Überschreitung der zulässigen Drempelhöhe von 50 cm um 50 cm auf 1 m (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan) wird erteilt.

Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung ist mit den Zielen der Veränderungssperre vereinbar.

Die planungsrechtliche Ausnahme Ziffer 2.1 nach § 14 Absatz 2 BauGB für die Errichtung der baulichen Anlage - hier: eingeschossiges Wohnhaus mit 2 WE - in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird erteilt.

Das geplante Gebäude wäre sowohl mit einer Grundfläche von 150 m² einschließlich Terrassen als auch mit einer Grundfläche von 180 m² einschließlich Terrassen zulässig, da die durch die Änderung des B-Plans in diesem Bereich avisierte GR von 175 m² pro Hauptgebäude (exklusive Terrassen) eingehalten wird.

Bedingungen:

- Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers und zu Stauwasser führen, sind unzulässig.

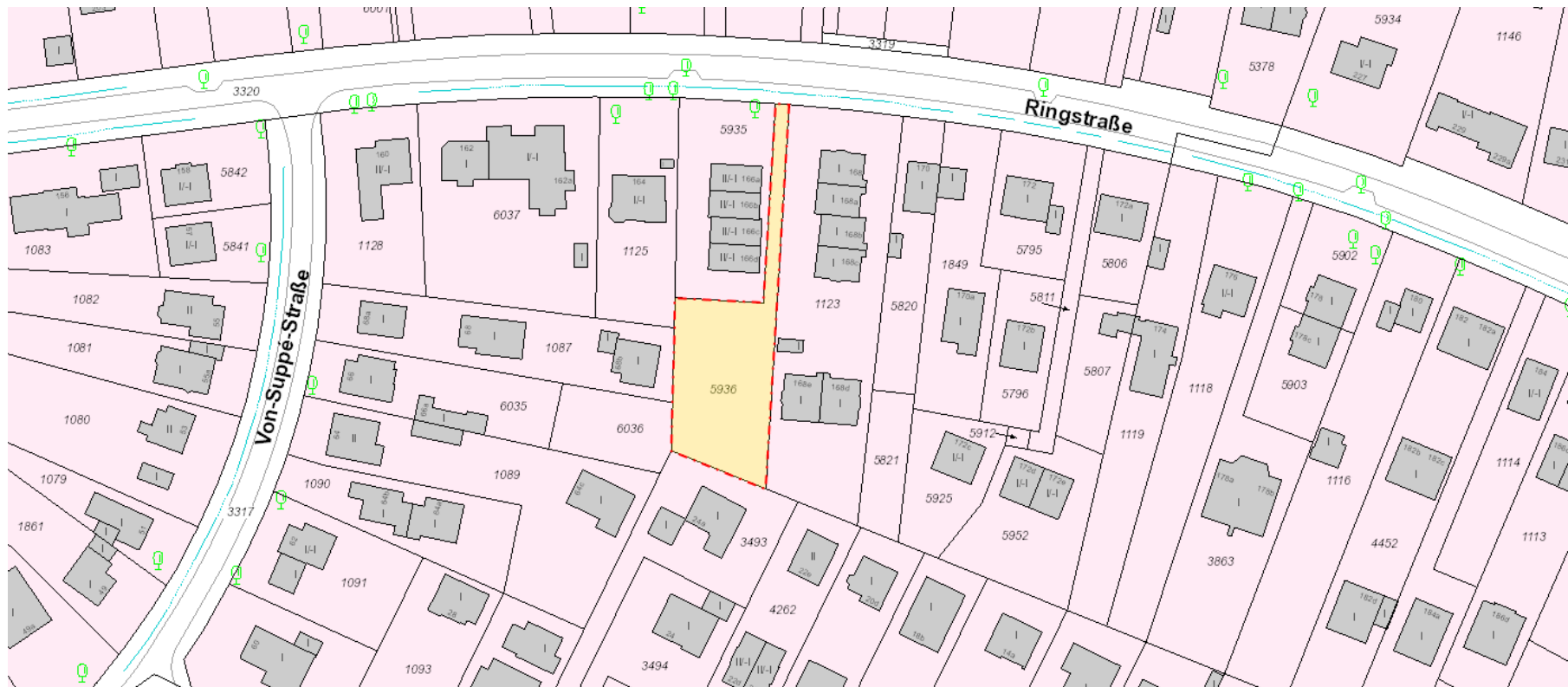
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird mit Bedingungen zugestimmt.

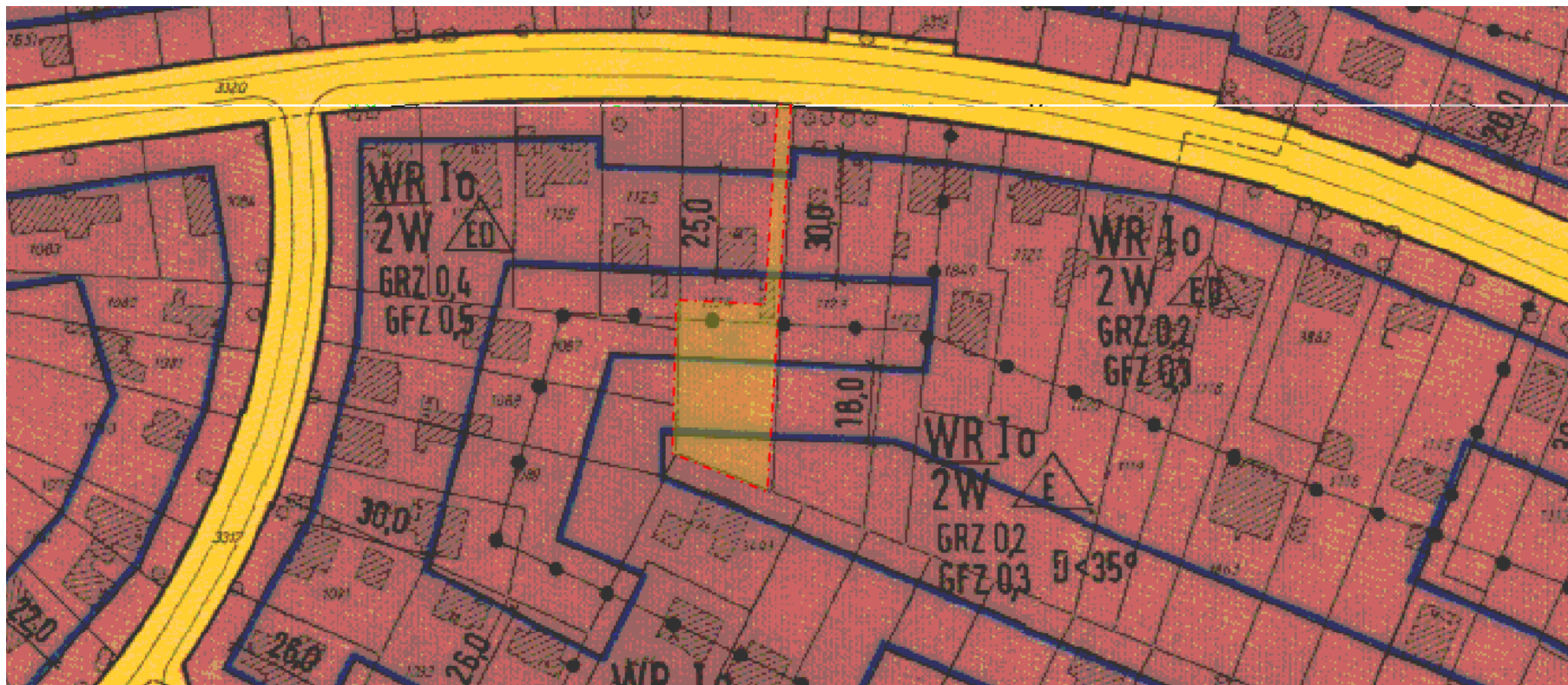
5.1.4 Ringstraße 166

Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE

§ 63 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4 Ringstraße 166 Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE

§ 63 (+)

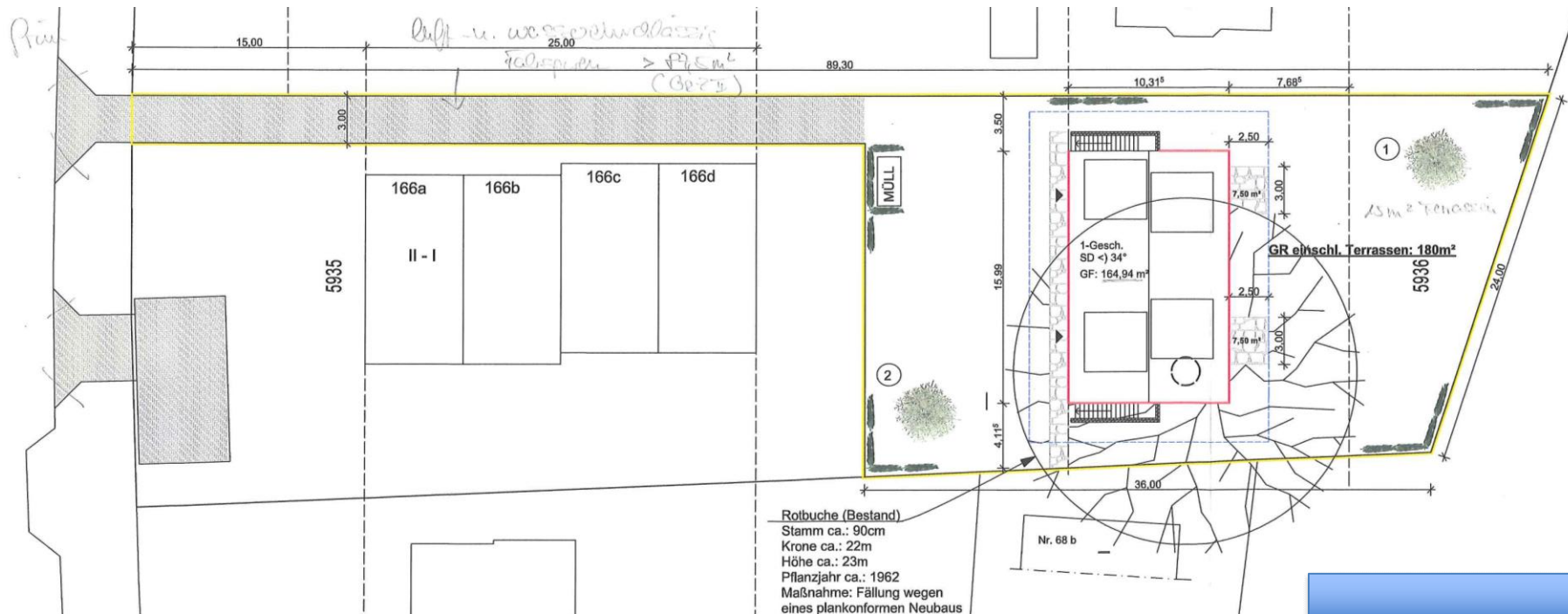


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.4 Ringstraße 166

Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE

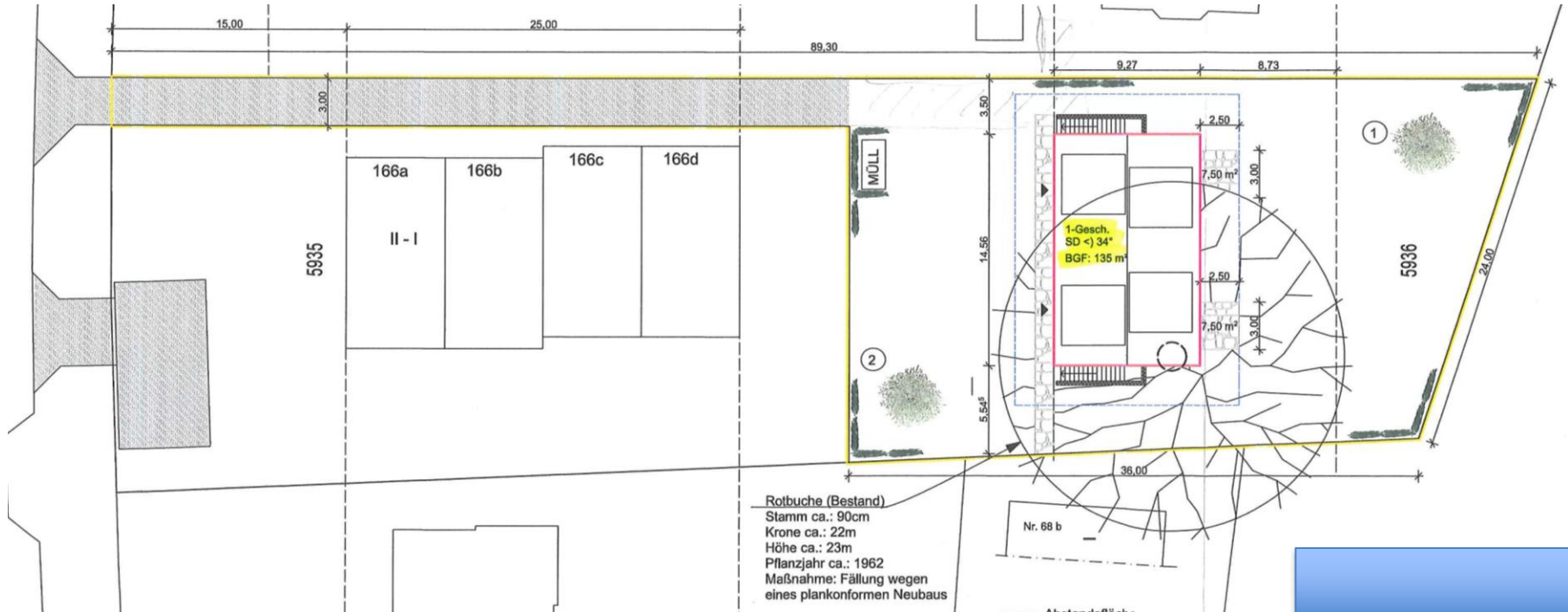
§ 63 (+)



5.1.4 Ringstraße 166

Einzelhaus zu 2 Gebäuden mit je 1 WE

§ 63 (+)





ANSICHT NORDEN

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 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Berner Straße 91
Flurstück 3415 in der Gemarkung: Oldenfelde

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus

3. Antragseingang: 11.07.2019 Frist: 11.01.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 94
mit den Festsetzungen: WR I o; 2W; E; GRZ 0,2; GFZ
0,3; Fmin 600 m²
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

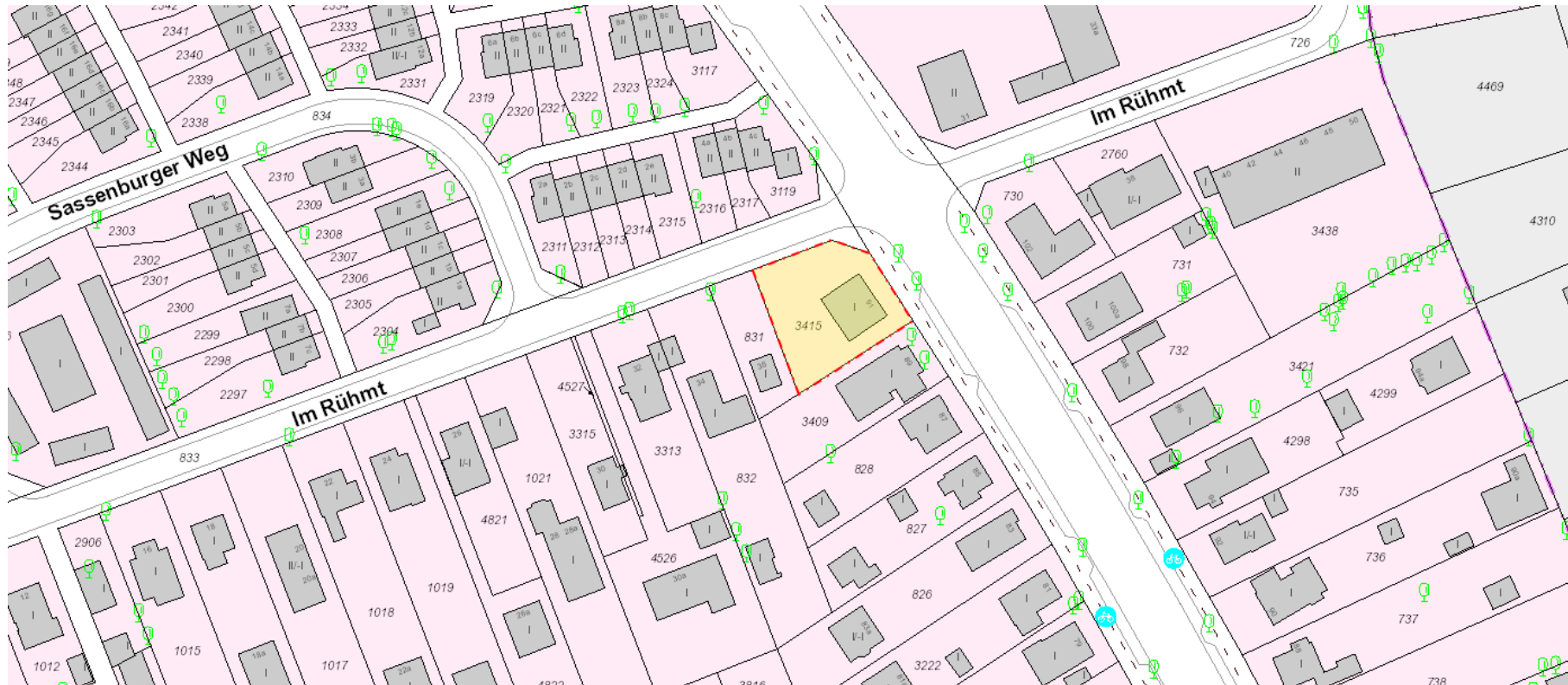
5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,3 um 0,01 auf 0,31

6. Hinweis

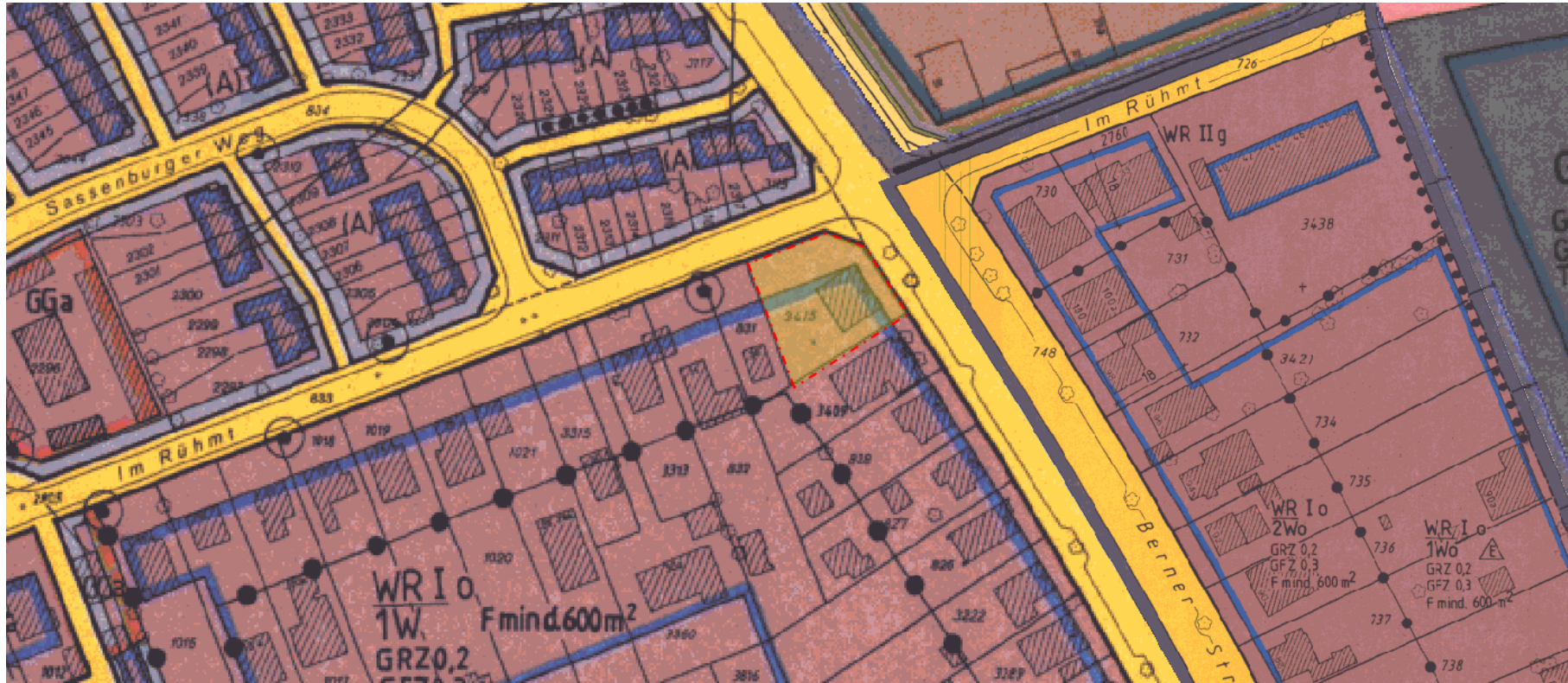
Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand wird für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,3 um 0,01 auf 0,31 erteilt, sofern die Zugangstreppe auf die gegenüberliegende Außenwand (zu HsNr. 89) verlegt wird und somit städtebaulich nur noch untergeordnet in Erscheinung tritt. Die Erteilung ist sodann städtebaulich vertretbar. Durch den Grenzabstand von ca. 4,00 m sieht die Verwaltung nachbarliche Interessen als nicht betroffen an.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird mit Bedingung zugestimmt.



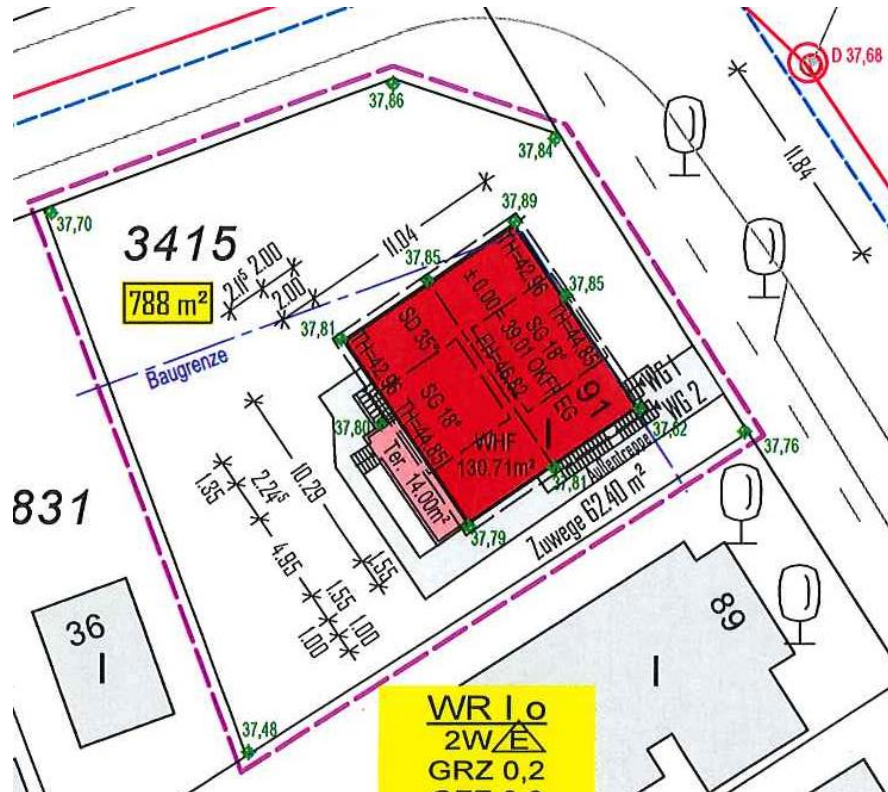
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

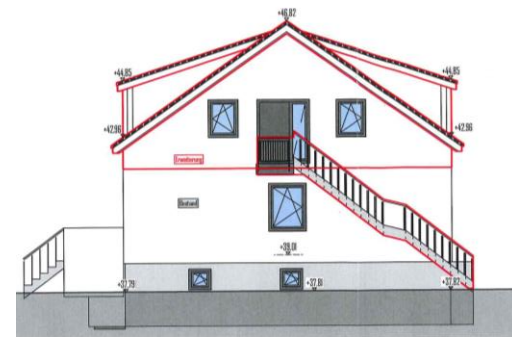


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

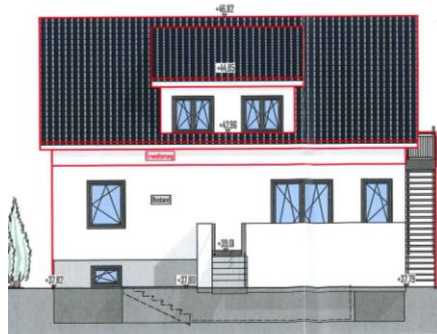




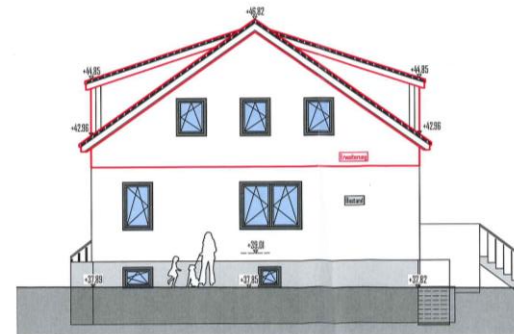
Ostansicht (Berner Straße)



Südansicht



Westansicht



Nordansicht (Im Röhmt)

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 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Nydamer Weg 21
Flurstück 1742 in der Gemarkung: Meiendorf

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

3. Antragseingang: 06.09.2019
Frist: 13.02.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 26
mit den Festsetzungen: WR II o, 25 m Baufenster
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze um maximal 8,60 m auf einer Breite von 14,46 m durch die Tiefgarage.

5.1.2. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um maximal 1,84 m durch einen Balkon.

6. Hinweis

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze um maximal 8,60 m auf einer Breite von 14,46 m durch die Tiefgarage wird erteilt, sofern eine Überdeckung von mindestens 0,80 m erfolgt.

Da es sich bei der Tiefgarage um eine unterirdische Anlage handelt, die keine bauliche Wirkung erzeugt werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vom Plangeber vorgesehene Ordnung bleibt erhalten und das Maß der geplanten Bebauung übersteigt den vorgegebenen Rahmen nicht. Städtebaulich ist die Errichtung einer Tiefgarage zu befürworten, da somit keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück oder im Straßenraum benötigt werden. Die Tiefgarage ist städtebaulich vertretbar.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um maximal 1,84 m durch einen Balkon wird erteilt auch wenn keine Präjudize vorliegen. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar, da der Balkon vom Straßenraum nicht wahrnehmbar ist. Die rückwärtige Baugrenze verläuft schräg zum geplanten Baukörper. Die Überschreitung der Baugrenze nimmt zur Nachbargrenze auf ca. 1,50 m ab. Sofern das innerhalb des Baufeldes geplante Hauptgebäude sich bis zur Baugrenze erstrecken würde, wäre der Balkon entsprechend § 6 Abs. 6 Satz 2 privilegiert. Hierdurch und durch einen Abstand von über 3,60 m zur Grundstücksgrenze sieht die Verwaltung die Nachbarlichen Belange als nicht berührt an. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung durch den Balkon. Auch hier wird der durch den Bebauungsplan vorgegebene Rahmen nicht derart überschritten, dass Ziele des Plans gefährdet wären. Eine solch geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Durch den Balkon entsteht keine zusätzliche Verschattung, die sich negativ auf den Nachbarn auswirken kann. Nachbarliche Belange werden nicht berührt. Das Maß des Balkons erzeugt keine erdrückende Wirkung auf den Nachbarn.

Für das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits ein Vorbescheidsantrag am 06.02.2019 vor.

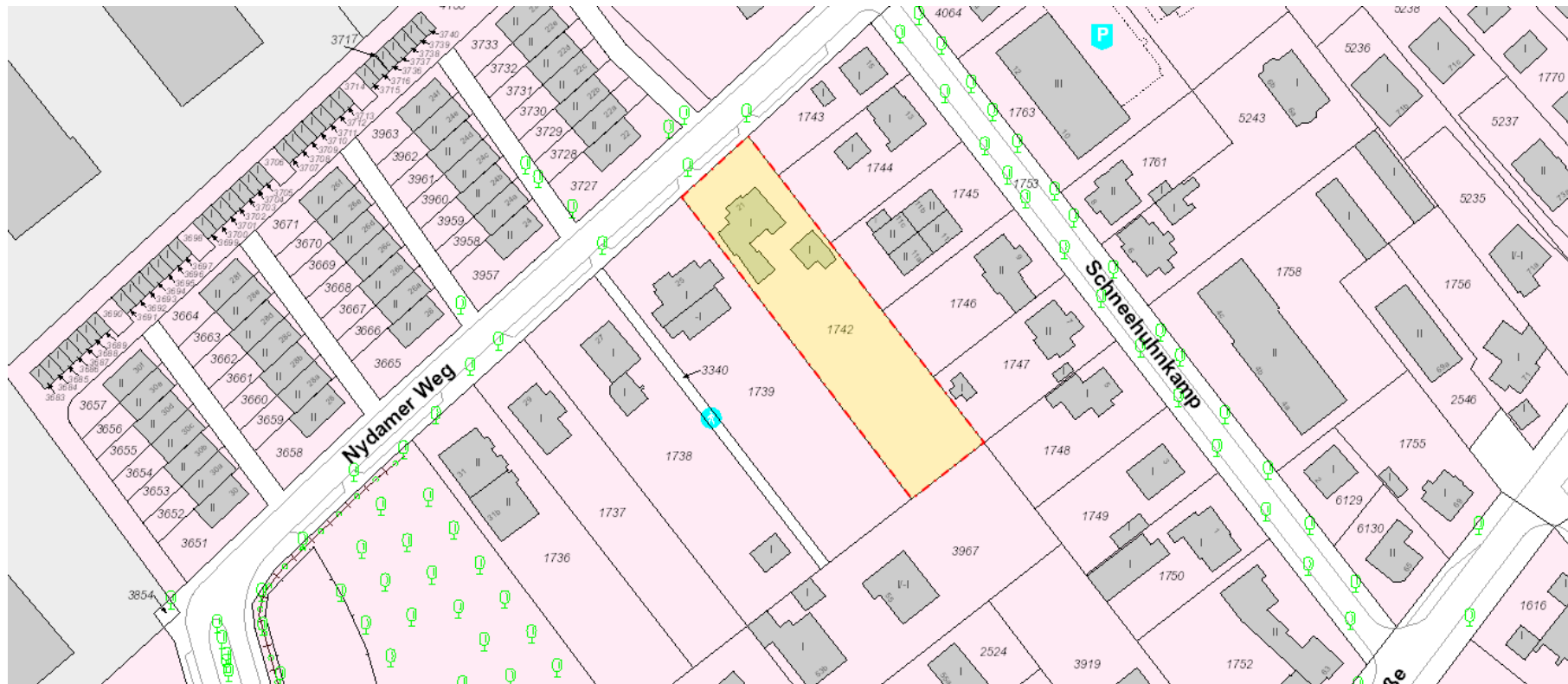
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

5.1.6 Nydamer Weg 21

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

§ 62 +

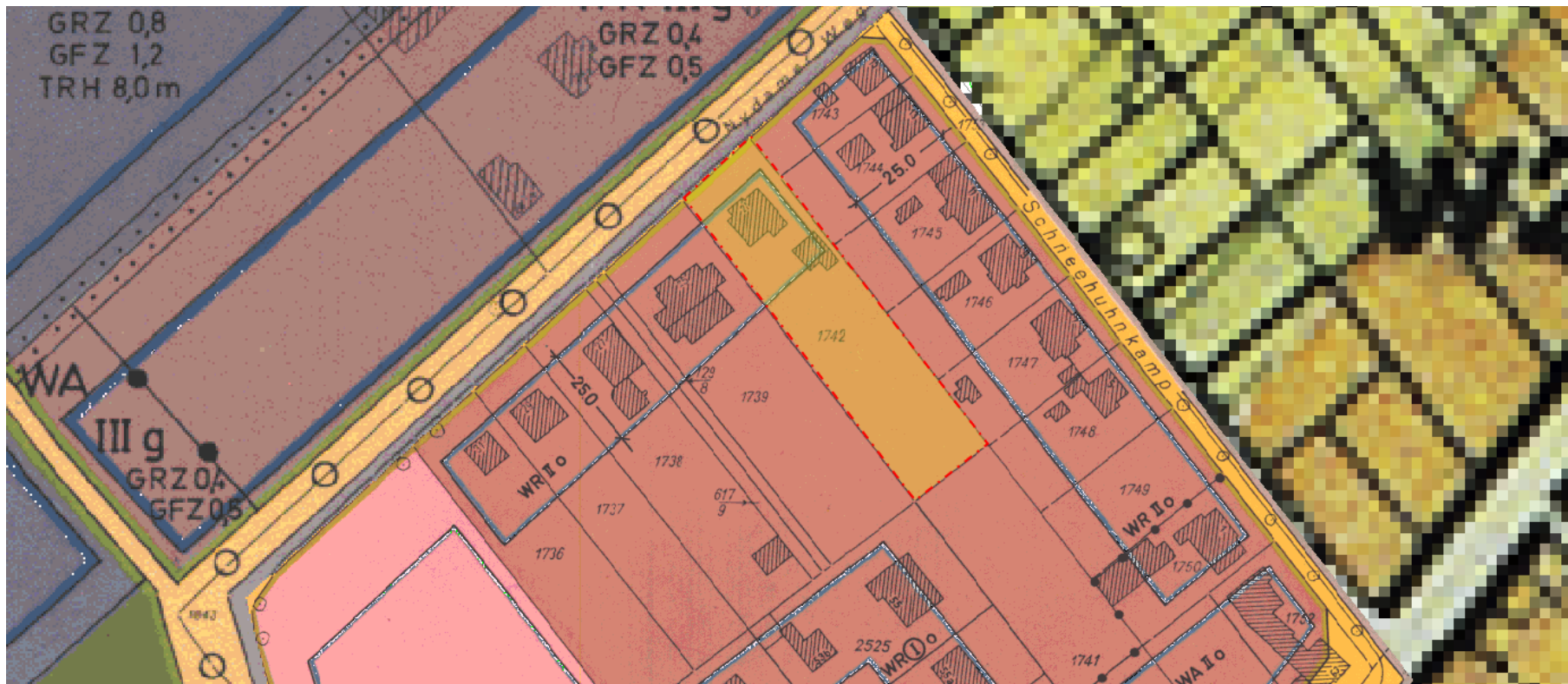


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6 Nydamer Weg 21

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6 Nydamer Weg 21

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

§ 62 +

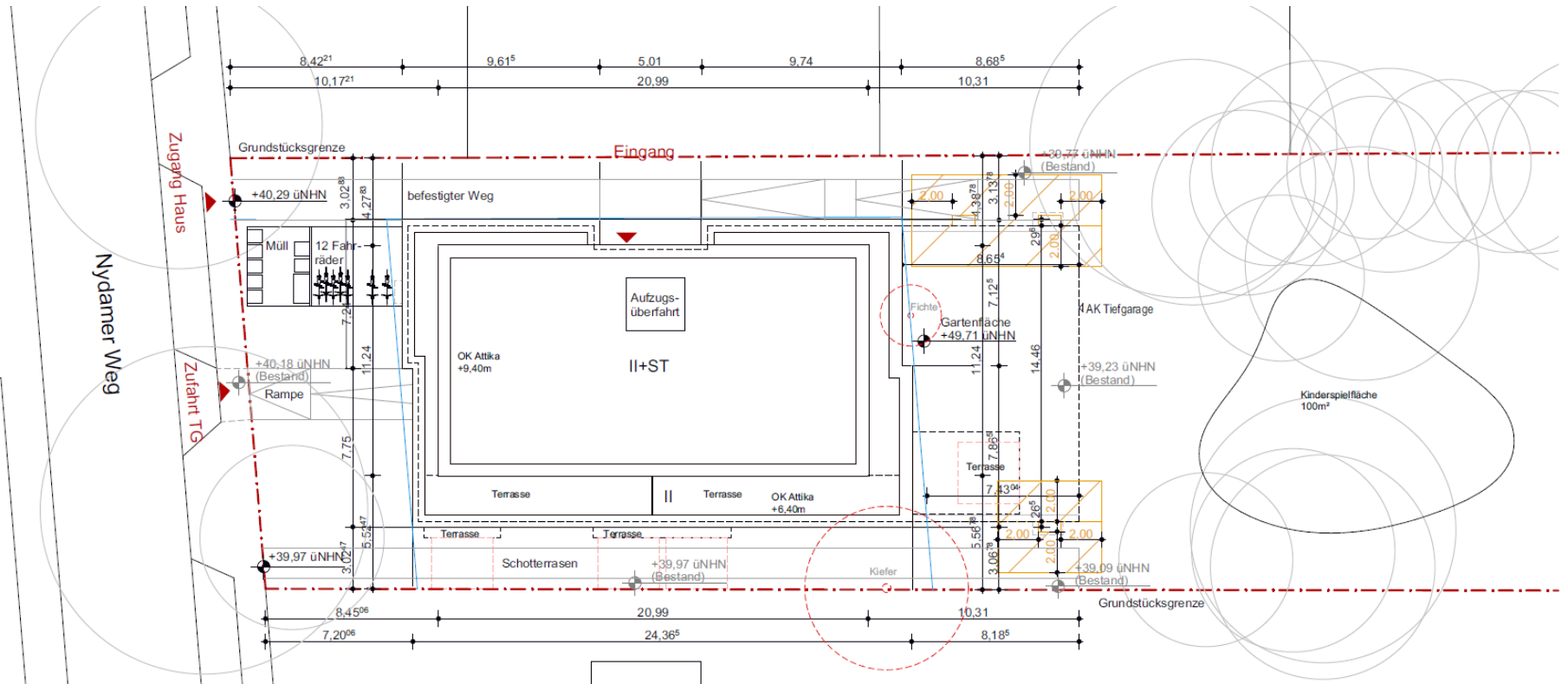


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6 Nydamer Weg 21

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

§ 62 +



5.1.6 Nydamer Weg 21

Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE) und Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen

§ 62 +



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 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Eilersweg 41 a
Flurstück 694 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil A) mit 3 WE und Tiefgarage (7 ST)

3. Antragseingang: 08.08.2019 Frist: 28.12.2019

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 127
mit den Festsetzungen: WR II o, (D), 3 Wo
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

- 5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage, Außentreppe und Parklift im Westen bis zu 8,30 m.
- 5.1.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage und Parklift im Norden um 3 m.
- 5.1.3. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage im Süden um bis zu 1,5 m.
- 5.1.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR I von 200 m² um rd. 13 m² auf 213 m².
- 5.1.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR II von 300 m² um rd. 76 m² auf 376 m².

5.2. Abweichungen nach § 69 Abs. 1 HBauO

- 5.2.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m und gleichzeitiger Überdeckung der Abstandsflächen durch die Balkone (§ 6 Abs. 3, 5 HBauO).

6. Hinweis

Die Erteilung ist weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, noch sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage, Außentreppe und Parklift im Westen bis zu 8,30 m wird nicht erteilt. Die Verwaltung kann der Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage, Außentreppe und dem Parklift nicht zustimmen. Für eine derartige Überschreitung der Baugrenze gibt es zudem keine Vorbildfälle. Die Bebauung rückt teilweise direkt an den Grünzug der Stellau (hier als private Grünfläche gesichert) heran. Die Baugrenze schafft einen Abstand zwischen der Bebauung und dem Grünzug. Der Grünverbindung der Stellau kommt zusammen mit den angrenzenden als private Grünflächen festgesetzten Flächen als wesentlicher Bestandteil der Landschaftsachse und des Freiraumverbundsystems eine hohe Bedeutung zu.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage und Parklift im Norden um 3 m wird nicht erteilt. Siehe Begründung Ziffer 1.1.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.3 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage im Süden um bis zu 1,5 m wird nicht erteilt. Siehe Begründung Ziffer 1.1.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.4 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR I von 200 m² um rd. 13 m² auf 213 m² wird nicht erteilt. Die im EG als Terrassen genutzten Flächen sind durch die Tiefgarage unterbaut und durch den Hauptbaukörper überbaut. Eine Genehmigung der Überschreitung der GR I würde ein nicht gewünschtes Präjudiz generieren.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.5 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR II von 300 m² um rd. 76 m² auf 376 m² wird nicht erteilt. Eine Genehmigung der Überschreitung der GR II würde ein nicht gewünschtes Präjudiz generieren.

Die Baukörper sind zwar durch ihre rein rechnerische Größe gleich, allein durch ihre unterschiedliche Gestalt sind sie bereits eindeutig verschieden. Hierdurch entsteht eine nicht genehmigungsfähige Gesamt-GR von 426 m². Weitere Indizien für die Einschätzung eines Einzelhauses sind, dass sich sämtliche PKW-Stellplätze in der Tiefgarage unter einem Bauteil befinden. Beide Bauteile sind durch die Brandschutzwand miteinander verbunden. Gleichzeitig sind alle Kellerräume im anderen Bauteil untergebracht, sodass eine Wechselwirkung zwangsläufig ist.

Nach dem Urteil BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 – 4 C 12/98 –, BVerwGE 110, 355-363 ist eine grenzständige Bebauung für die Definition eines Doppelhauses nicht ausreichend. Demnach müssen auch Anforderungen an die Gestaltung und die Größe der Baukörper erfüllt werden, damit das Gebäude als Doppelhaus eingestuft werden kann: „2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.“

- BVerwG vom 19.03.2015: Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <360>). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.

- OVG Hamburg vom 27.07.2015: Ob zwei auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Gebäude zu einer Einheit zusammengefügt werden und damit planungsrechtlich ein Doppelhaus bilden, ist (lediglich) mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes zu prüfen.

Gemäß der dargestellten Urteile enthält das Erfordernis der baulichen Einheit nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Element. Das Vorliegen eines Doppelhauses ist (lediglich) mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes zu prüfen. Es geht um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, die darin liegt, dass das Doppelhaus den Gesamteindruck einer offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stört, eben weil es als ein Gebäude erscheint. Und eben diesem Gesamteindruck widerspricht das Gesamtbauwerk. Aus Sicht der Verwaltung liegt hier im Sinne der Rechtsprechung und der BauNVO kein Doppelhaus vor.

Sollte das Grundstück, wie in der Planung dargestellt, real geteilt werden, so unterschreiten die beiden Gebäude die Mindestabstandsfläche von 2,50m

Die erforderliche Zulassung für den bislang nicht eingereichten bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von mindestens 2,50 m um mindestens 2,50 m auf 0 m und gleichzeitiger Überdeckung der Abstandsflächen durch die Hauptgebäude (§ 6 Abs. 1,1 HBauO) wird nicht erteilt.

Weiter sind je WE im EG und 1. OG zwei Zugänge zum Treppenhaus, sowie mindestens zwei Bäder bzw. Küchen je WE geplant. Lediglich durch innere Verbindungstüren wird hier die Trennung in einzelne WE vermieden.

Die Verwaltung wertet dies als Umgehungsversuch der Wohnungsanzahlbegrenzung, da durch verfahrensfreie Änderungen die WE von derzeit 6 dargestellten auf 10 maximiert werden kann.

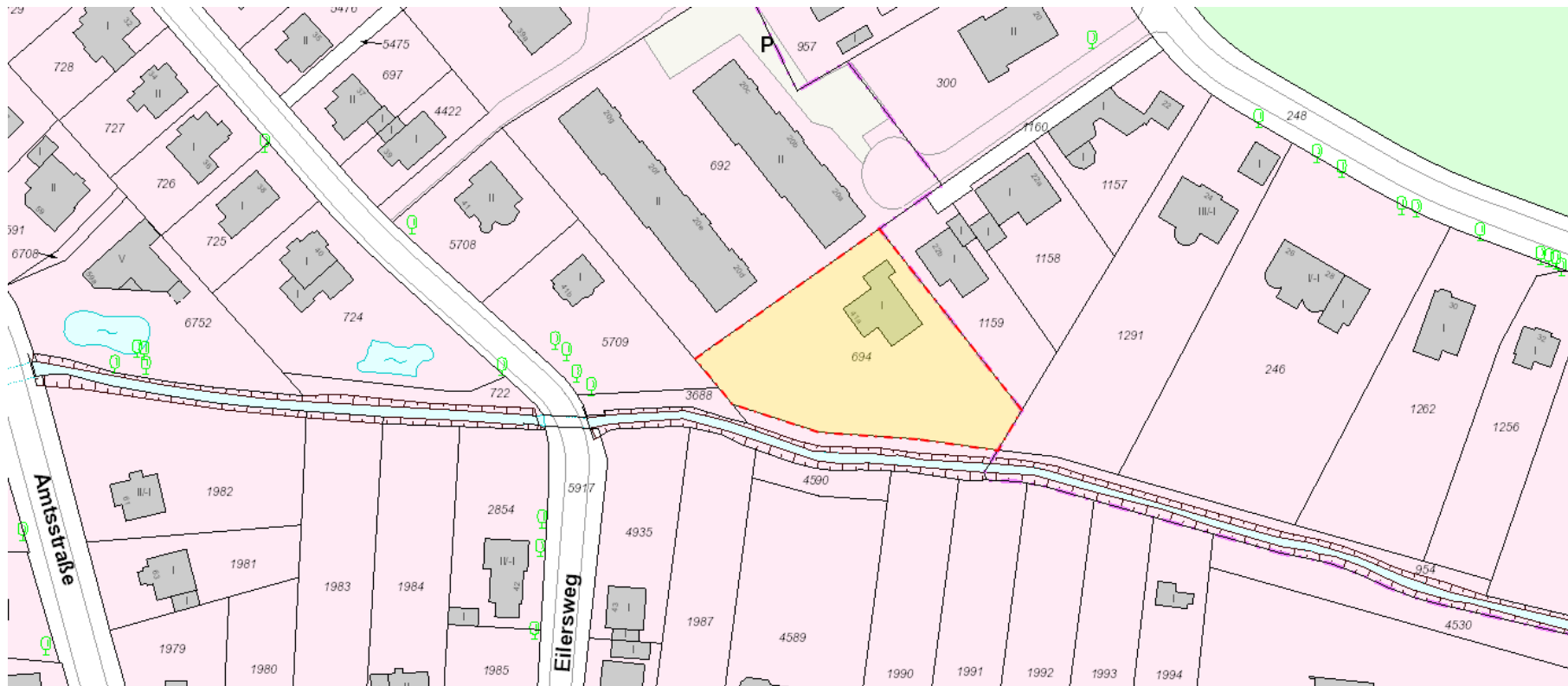
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird gesamtheitlich nicht zugestimmt.

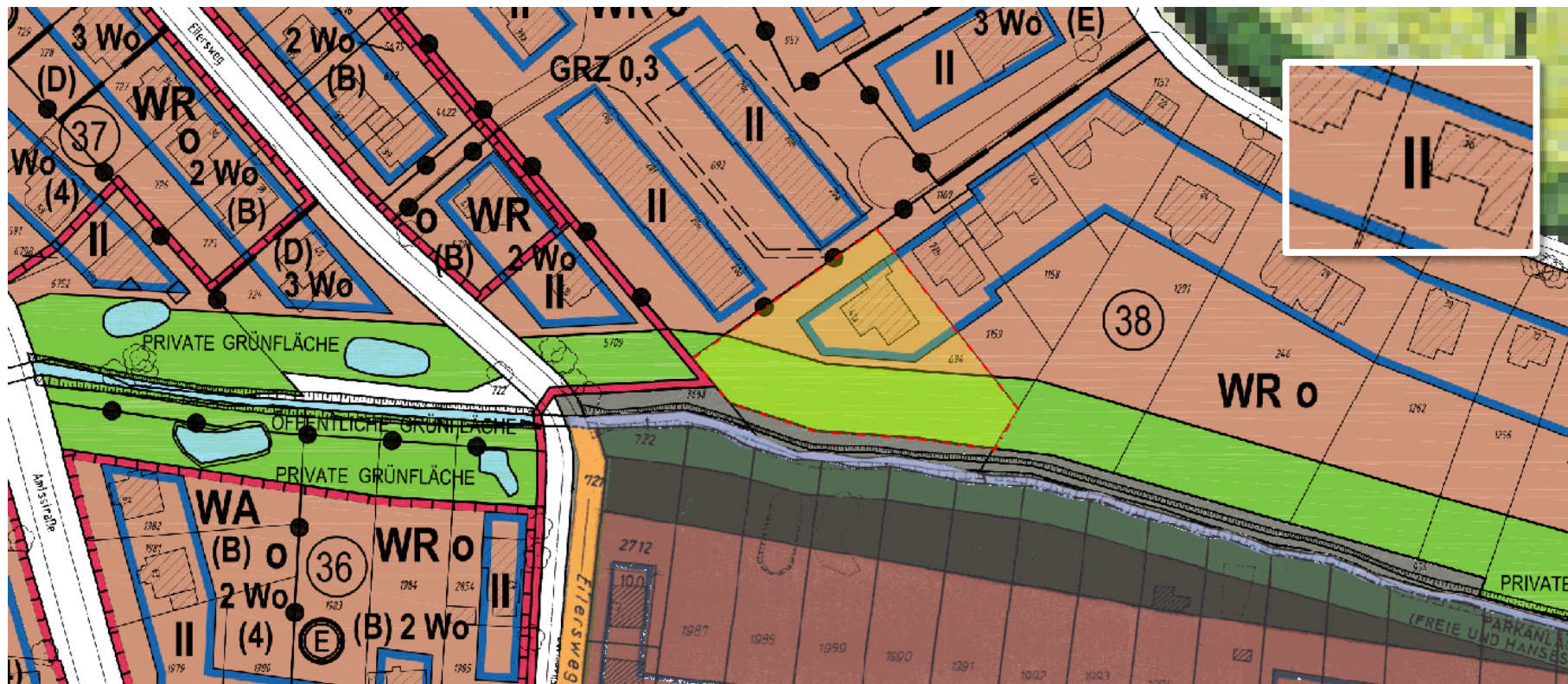
5.1.7 Eilersweg 41 a

Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil A) mit 3 WE und Tiefgarage (7 ST)

§ 61 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

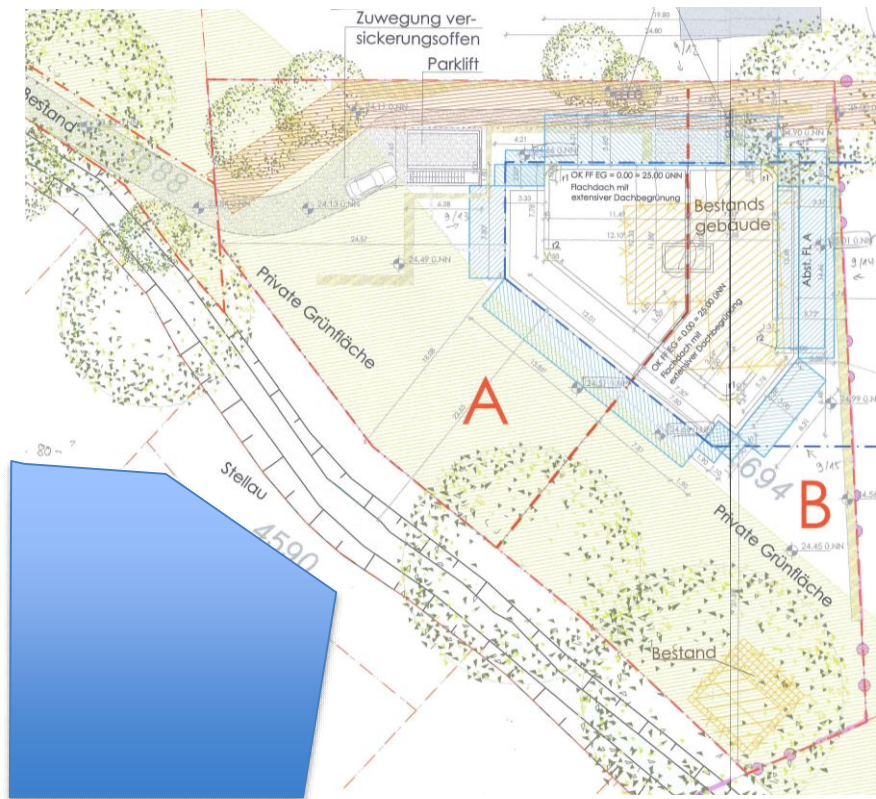


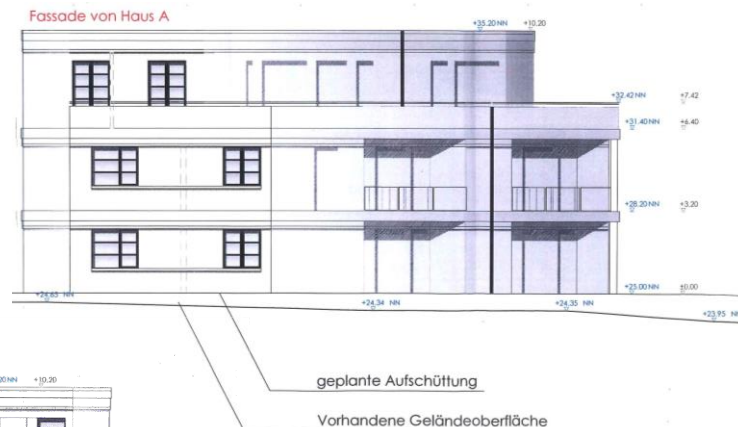
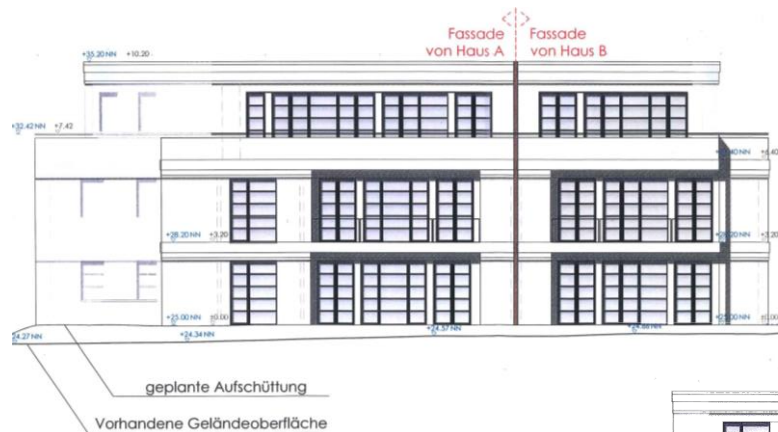
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.7 Eilersweg 41 a

Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil A) mit 3 WE und Tiefgarage (7 ST)

§ 61 –





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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.8 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Eilersweg 41 a
Flurstück 694 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE

3. Antragseingang: 08.08.2019 Frist: 28.12.2019

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 127
mit den Festsetzungen: WR II o, (D), 3 Wo
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

- 5.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze durch das Untergeschoss im Norden um bis zu 3 m.
- 5.1.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch das Untergeschoss im Süden um bis zu 1,70 m.
- 5.1.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR I von 200 m² um rd. 13 m² auf 213 m².

5.2. Abweichungen nach § 69 Abs. 1 HBauO

- 5.2.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m und gleichzeitiger Überdeckung der Abstandsflächen durch die Balkone (§ 6 Abs. 3, 5 HBauO).

6. Hinweis

Die Erteilung ist weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, noch sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze durch das Untergeschoss im Norden um bis zu 3 m nicht zustimmen. Für eine derartige Überschreitung der Baugrenze gibt es zudem keine Vorbildfälle.

Die Bebauung rückt auf die als Grünfläche gesicherte Fläche. Der Abstand zwischen Baugrenze und Grünfläche beträgt 2 m und die Überschreitung bis zu 3 m. Die Baugrenze schafft einen Abstand zwischen der Bebauung und dem Grünzug. Der Grünverbindung der Stellau kommt zusammen mit den angrenzenden als private Grünflächen festgesetzten Flächen als wesentlicher Bestandteil der Landschaftsachse und des Freiraumverbundsystems eine hohe Bedeutung zu.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen für das Überschreiten der Baugrenze durch das Untergeschoss im Süden um bis zu 1,70 m wird nicht erteilt. Siehe Begründung Ziffer 1.1.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.3 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche GR I von 200 m² um rd. 13 m² auf 213 m² wird nicht erteilt. Die im EG als Terrassen genutzten Flächen sind durch die Tiefgarage unterbaut und durch den Hauptbaukörper überbaut. Eine Genehmigung der Überschreitung der GR I würde ein nicht gewünschtes Präjudiz generieren.

Der gesamte Baukörper wird seitens der Verwaltung nicht als Doppelhaus gewertet, sondern in der hier vorgelegten Planung mit dem Antrag (W/WBZ/10697/2019) als Einzelhaus mit derzeit 6 dargestellten WE auf je 213 m².

Die Baukörper sind zwar durch ihre rein rechnerische Größe gleich, allein durch ihre unterschiedliche Gestalt sind sie bereits eindeutig verschieden.

Hierdurch entsteht eine nicht genehmigungsfähige Gesamt-GR von 426 m².

Weitere Indizien für die Einschätzung eines Einzelhauses sind, dass sich sämtliche PKW-Stellplätze in der Tiefgarage unter einem Bauteil befinden. Beide Bauteile sind durch die Brandschutzwand miteinander verbunden. Gleichzeitig sind alle Kellerräume im anderen Bauteil untergebracht, sodass eine Wechselwirkung zwangsläufig ist.

Nach dem Urteil BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 – 4 C 12/98 –, BVerwGE 110, 355-363 ist eine grenzständige Bebauung für die Definition eines Doppelhauses nicht ausreichend. Demnach müssen auch Anforderungen an die Gestaltung und die Größe der Baukörper erfüllt werden, damit das Gebäude als Doppelhaus eingestuft werden kann: „2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.“

- BVerwG vom 19.03.2015: Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <360>). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.

- OVG Hamburg vom 27.07.2015: Ob zwei auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Gebäude zu einer Einheit zusammengefügt werden und damit planungsrechtlich ein Doppelhaus bilden, ist (lediglich) mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes zu prüfen.

Gemäß der dargestellten Urteile enthält das Erfordernis der baulichen Einheit nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Element. Das Vorliegen eines Doppelhauses ist (lediglich)

mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes zu prüfen. Es geht um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, die darin liegt, dass das Doppelhaus den Gesamteindruck einer offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stört, eben weil es als ein Gebäude erscheint. Und eben diesem Gesamteindruck widerspricht das Gesamtbauwerk. Aus Sicht von der Verwaltung liegt hier im Sinne der Rechtsprechung und der BauNVO kein Doppelhaus vor.

Sollte das Grundstück, wie in der Planung dargestellt, real geteilt werden, so unterschreiten die beiden Gebäude die Mindestabstandsfläche von 2,50m.

Die erforderliche Zulassung für den bislang nicht eingereichten bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von mindestens 2,50 m um mindestens 2,50 m auf 0 m und gleichzeitiger Überdeckung der Abstandsflächen durch die Hauptgebäude (§ 6 Abs. 1,1 HBauO) wird nicht erteilt.

Weiter sind je WE im EG und 1. OG zwei Zugänge zum Treppenhaus, sowie mindestens zwei Bäder bzw. Küchen je WE geplant. Lediglich durch innere Verbindungstüren wird hier die Trennung in einzelne WE vermieden.

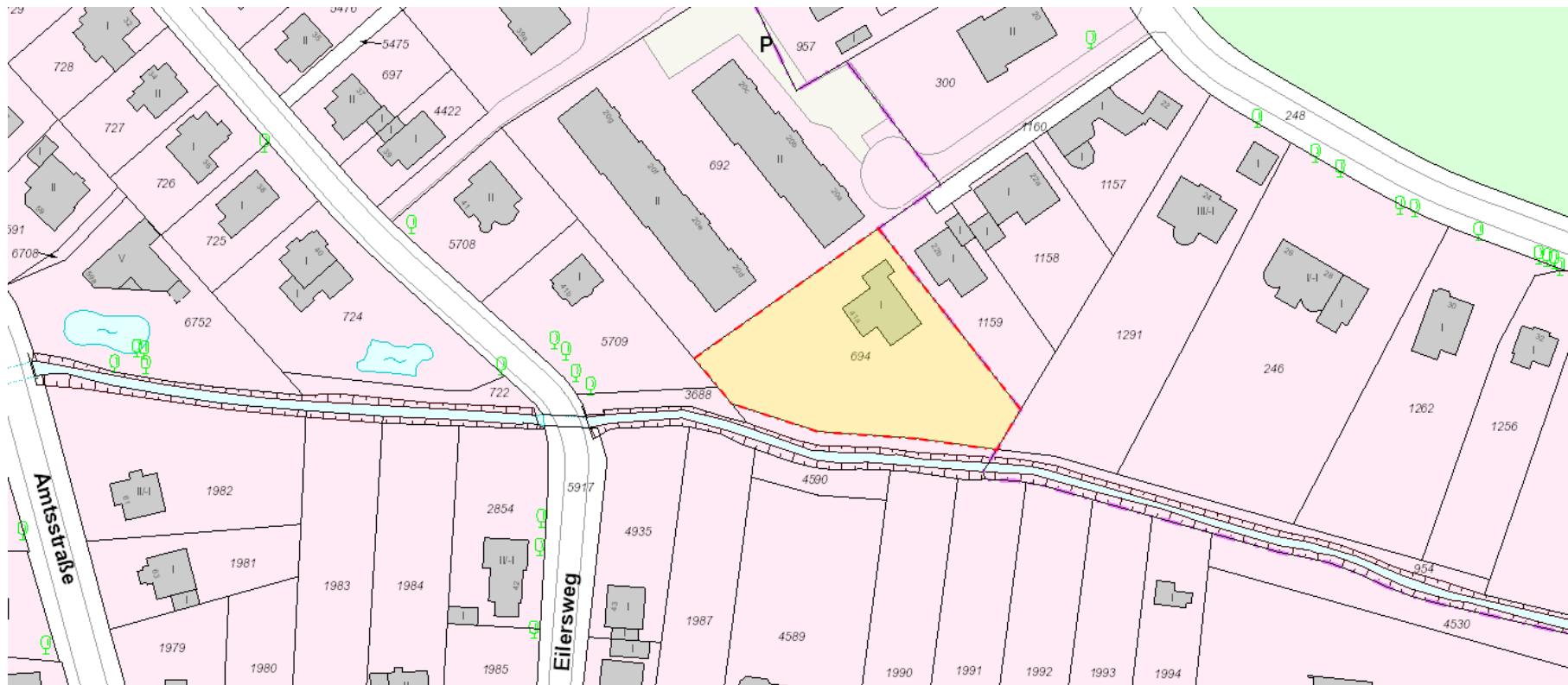
Die Verwaltung wertet dies als Umgehungsversuch der Wohnungsanzahlbegrenzung, da durch verfahrensfreie Änderungen die WE von derzeit 6 dargestellten auf 10 maximiert werden kann.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.1.8 Eilersweg 41 a Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE

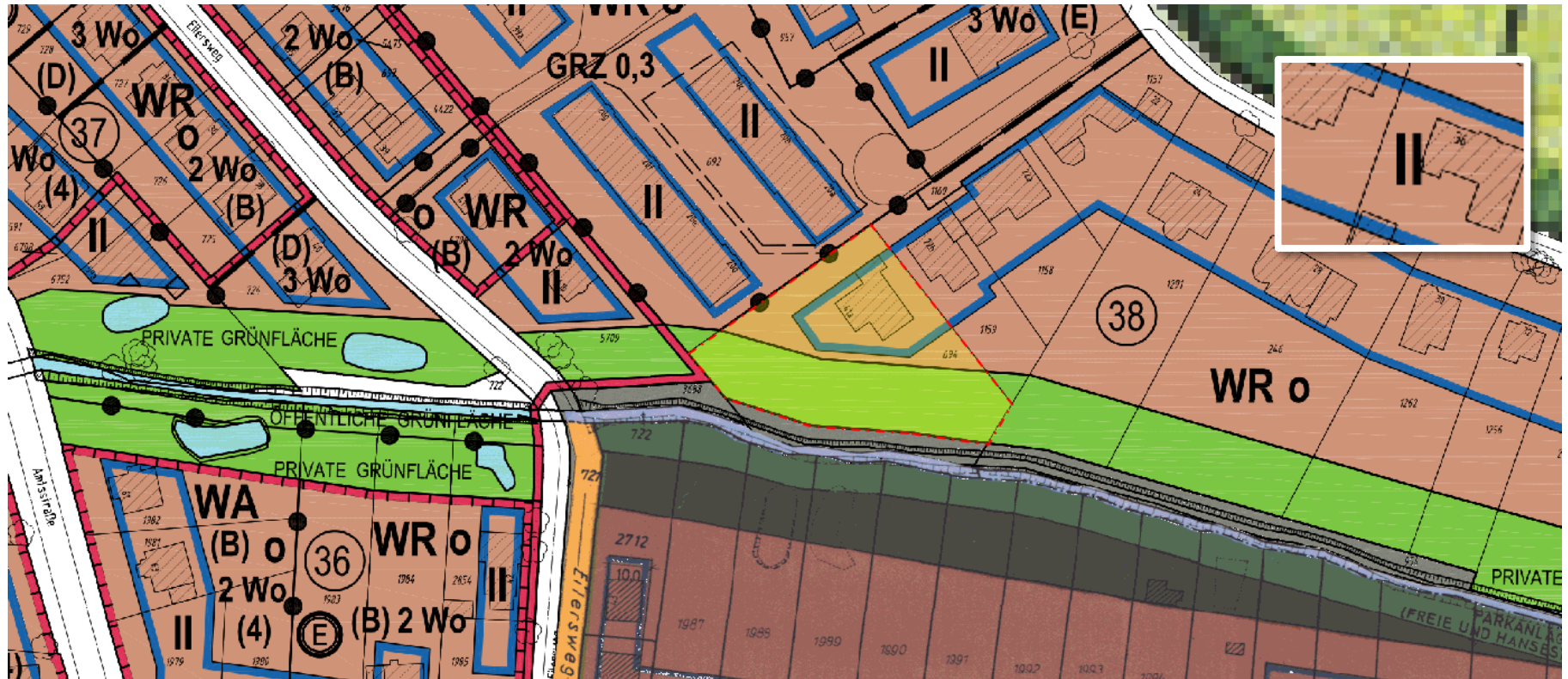
§ 61 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.8 Eilersweg 41 a Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE

§ 61 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

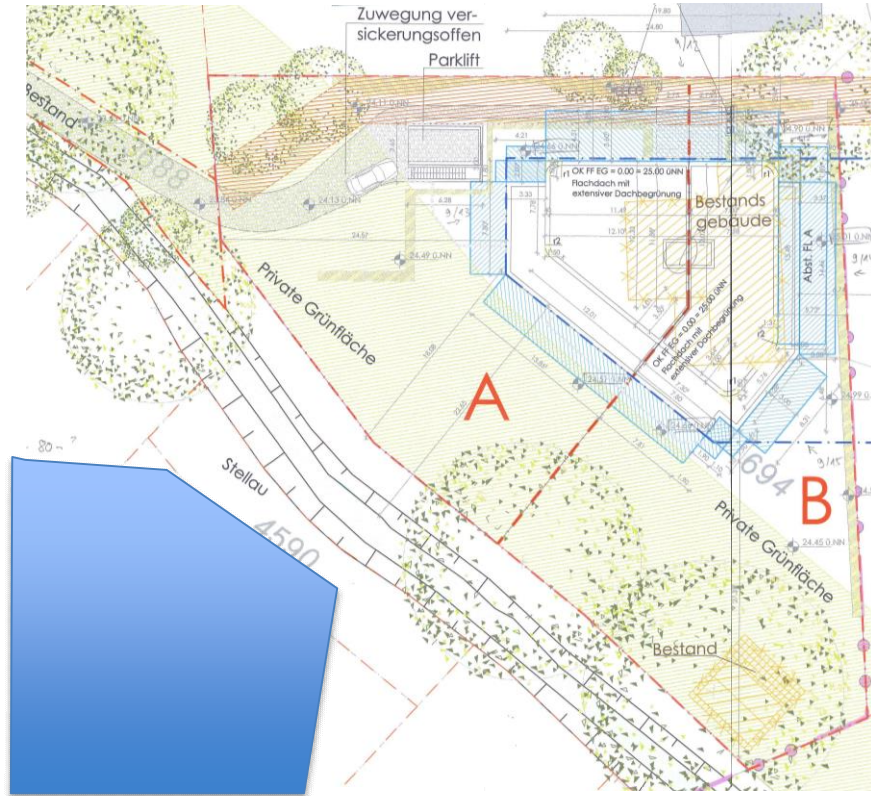
5.1.8 Eilersweg 41 a Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE

§ 61 –



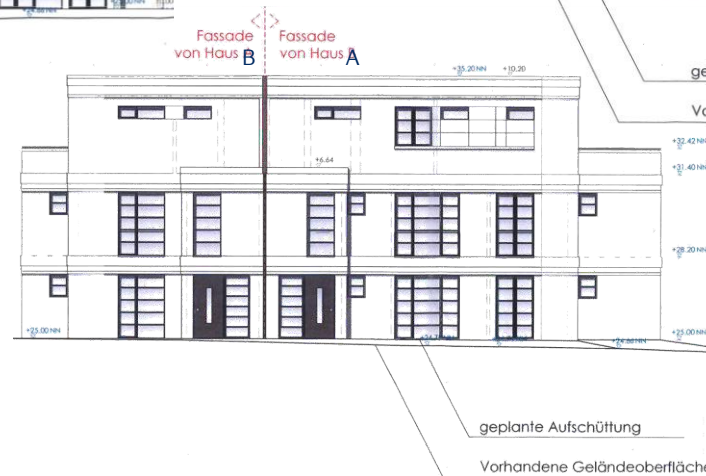
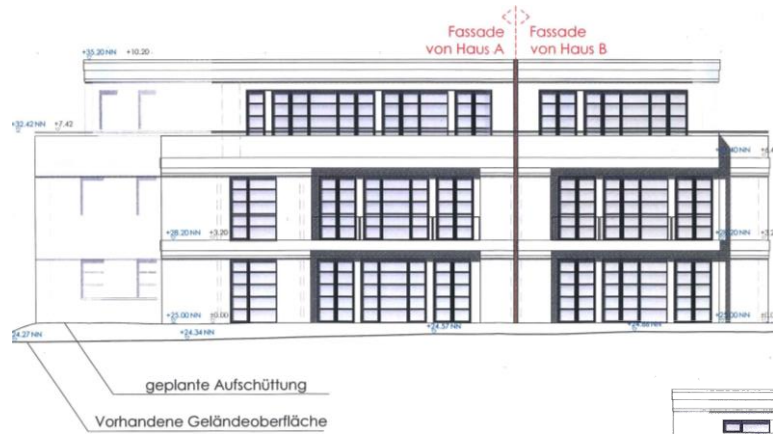
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.8 Eilersweg 41 a Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 WE



5.1.8 Eilersweg 41 a Neubau einer Doppelhaushälfte (Teil B) mit 3 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 5.1.9 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Neuer Höltigbaum 8
Flurstück 4750 in der Gemarkung: Oldenfelde

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Neubau eines Betriebsgebäudes

3. Antragseingang: 20.06.2019 Frist: 08.01.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 109
mit den Festsetzungen: GE, GH 17 vorne, GH 13 hinten,
GRZ 0,8, gestalterische Anforderungen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

- 5.1.1. für die Fassadengestaltung in Richtung der Straße Neuer Höltigbaum nicht in rotem Ziegel oder anderen Materialien in roten Farbtönen entgegen § 3 Nr. 3 des Gesetzes zum Bebauungsplan
- 5.1.2. für das Herstellen von oberirdischen Stellplätzen entgegen § 2 Nr. 5 des Gesetzes zum Bebauungsplan
- 5.1.3. für den Verzicht auf die Dachbegrünung gem. § 2 Nr. 17 des Gesetzes zum Bebauungsplan zugunsten einer flächigen Photovoltaik-Anlage

6. Hinweis

Die beantragte Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für die Fassadengestaltung in Richtung der Straße Neuer Höltigbaum nicht in rotem Ziegel oder anderen Materialien in roten Farbtönen entgegen § 3 Nr. 3 des Gesetzes zum Bebauungsplan entfällt.

Die Festsetzung ist durch die erteilten Befreiungen funktionslos geworden sein. Selbst bei Hinzurechnung der derzeit unbebauten Flächen würde die festgesetzte Fassadengestaltung von maximal 33 % der betroffenen Flächen erfüllt werden. Insofern hat die tatsächliche Entwicklung einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Herstellen von oberirdischen Stellplätzen entgegen § 2 Nr. 5 des Gesetzes zum Bebauungsplan wird erteilt, sofern die Grünfestsetzungen des B-Plans („Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.“) eingehalten werden. Die Erteilung ist sodann städtebaulich vertretbar.

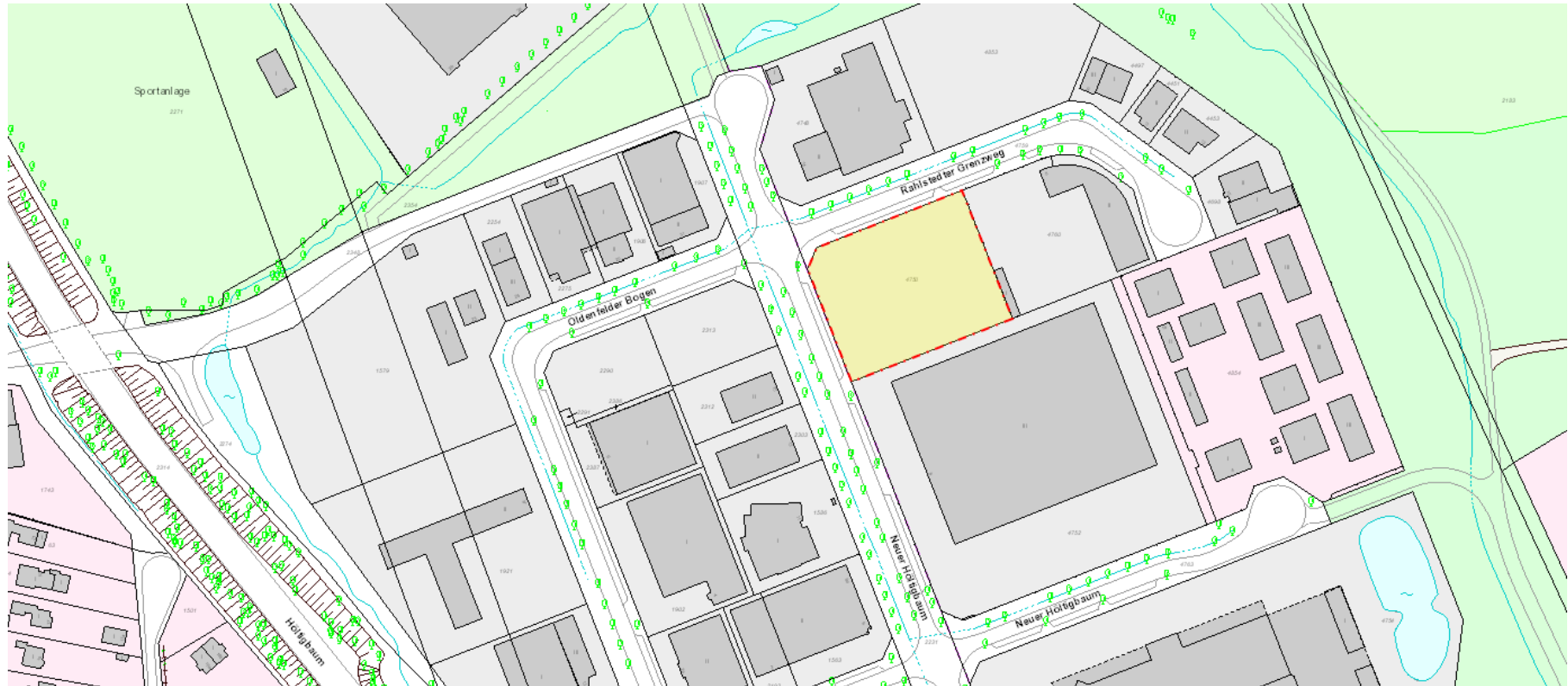
Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.3 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für den Verzicht auf die Dachbegrünung gem. § 2 Nr. 17 des Gesetzes zum Bebauungsplan zugunsten einer flächigen Photovoltaik-Anlage wird nicht erteilt. Die Erteilung ist weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, noch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird grundsätzlich zugestimmt.

5.1.9 Neuer Höltigbaum 8 Neubau eines Betriebsgebäudes

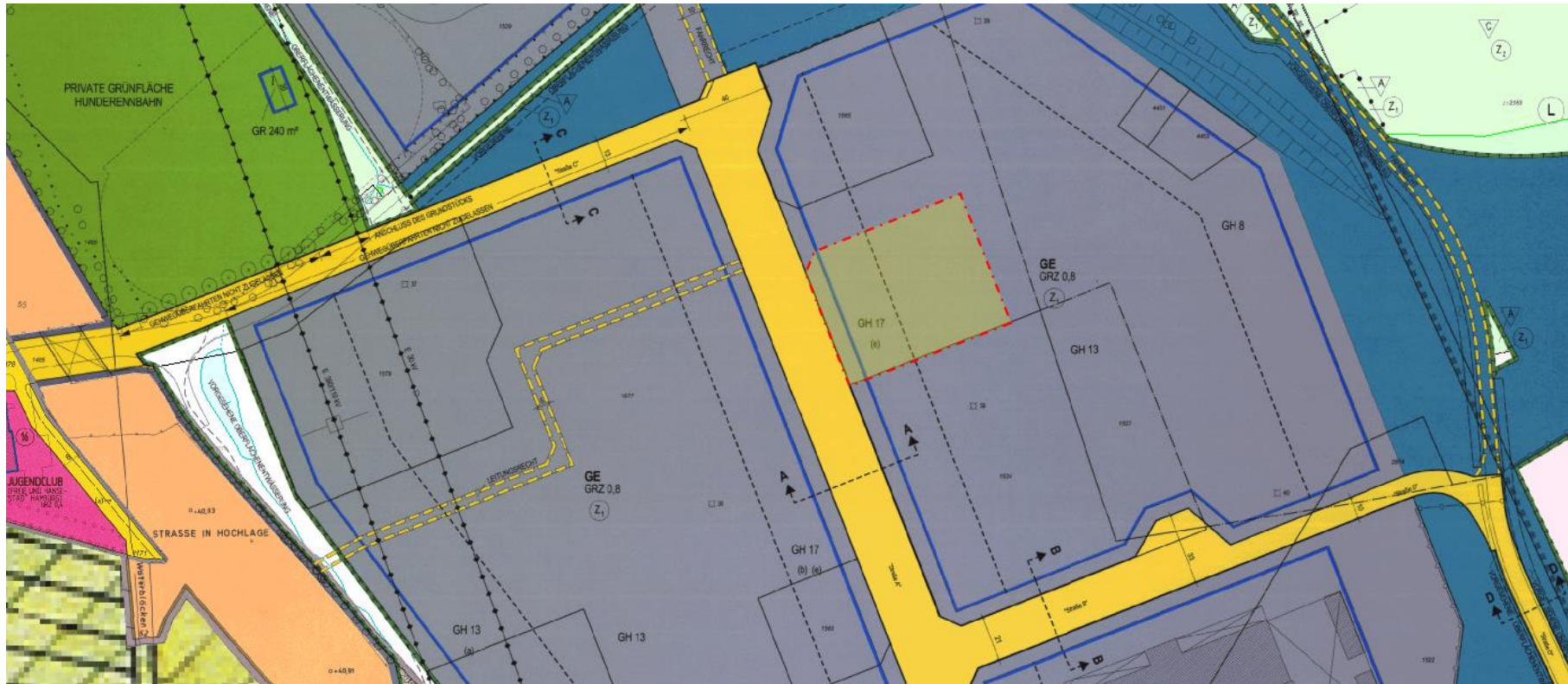
§ 62 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.9 Neuer Höltigbaum 8 Neubau eines Betriebsgebäudes

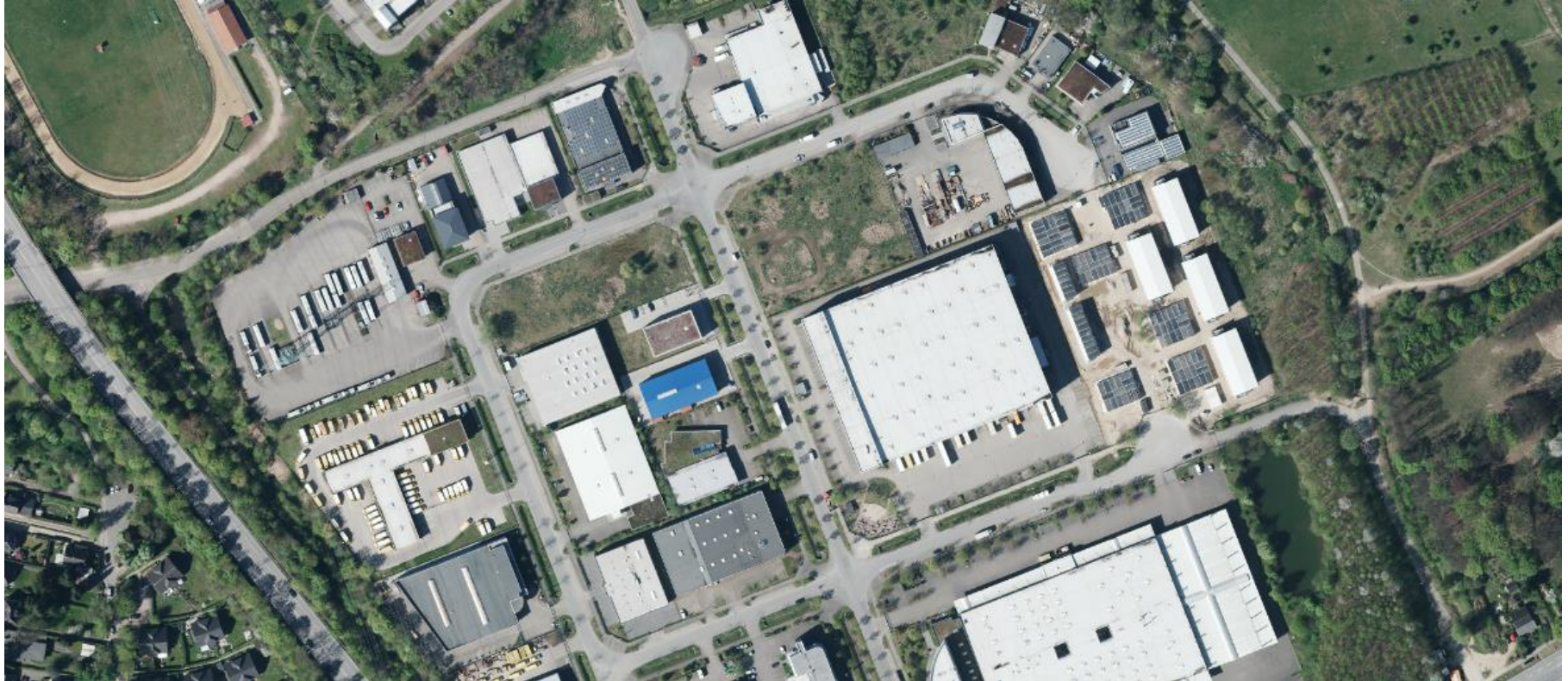
§ 62 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.9 Neuer Höltigbaum 8 Neubau eines Betriebsgebäudes

§ 62 (+)



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.9 Neuer Höltigbaum 8 Neubau eines Betriebsgebäudes

§ 62 (+)



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.10 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Rahlstedter Weg 125
Flurstück 42 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE

3. Antragseingang: 12.09.2019 Frist: 12.12.2019

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 10
mit den Festsetzungen: WR max II 2 WE je Gebäude nach
§ 2 (1) des Gesetzes - Baugrenzen 25,0 m - festgesetzte
Straßenlinie
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude von zwei um fünf auf sieben Wohnungen.

6. Hinweis

Die Erteilung ist weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, noch sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude von zwei um fünf auf sieben Wohnungen wird nicht erteilt.

Das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen auf sieben Wohnungen kann seitens der Verwaltung nicht befürwortet werden. Der Plangeber verfolgt mit dem Bebauungsplan die Zielsetzung die vorhandene Bebauung zu sichern. Mit den getroffenen Festsetzungen über die

Anzahl der von zwei Wohnungen je Gebäude hatte der Plangeber nach Ansicht der Verwaltung eine kleinmaßstäbliche Bebauung im Sinn. Mit der festgesetzten Tiefe der Baufenster wird dem Bauherren zwar ein umfassender Spielraum zur Lage des Gebäudes auf dem Grundstück festgesetzt, jedoch ist damit nicht eine vollständige Bebauung dieses impliziert. Mit der doch deutlichen Überschreitung der Zahl der Wohnungen kann nach Ansicht der Verwaltung den Zielen des Bebauungsplanes nicht gerecht werden und Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Befreiung sind nicht gegeben.

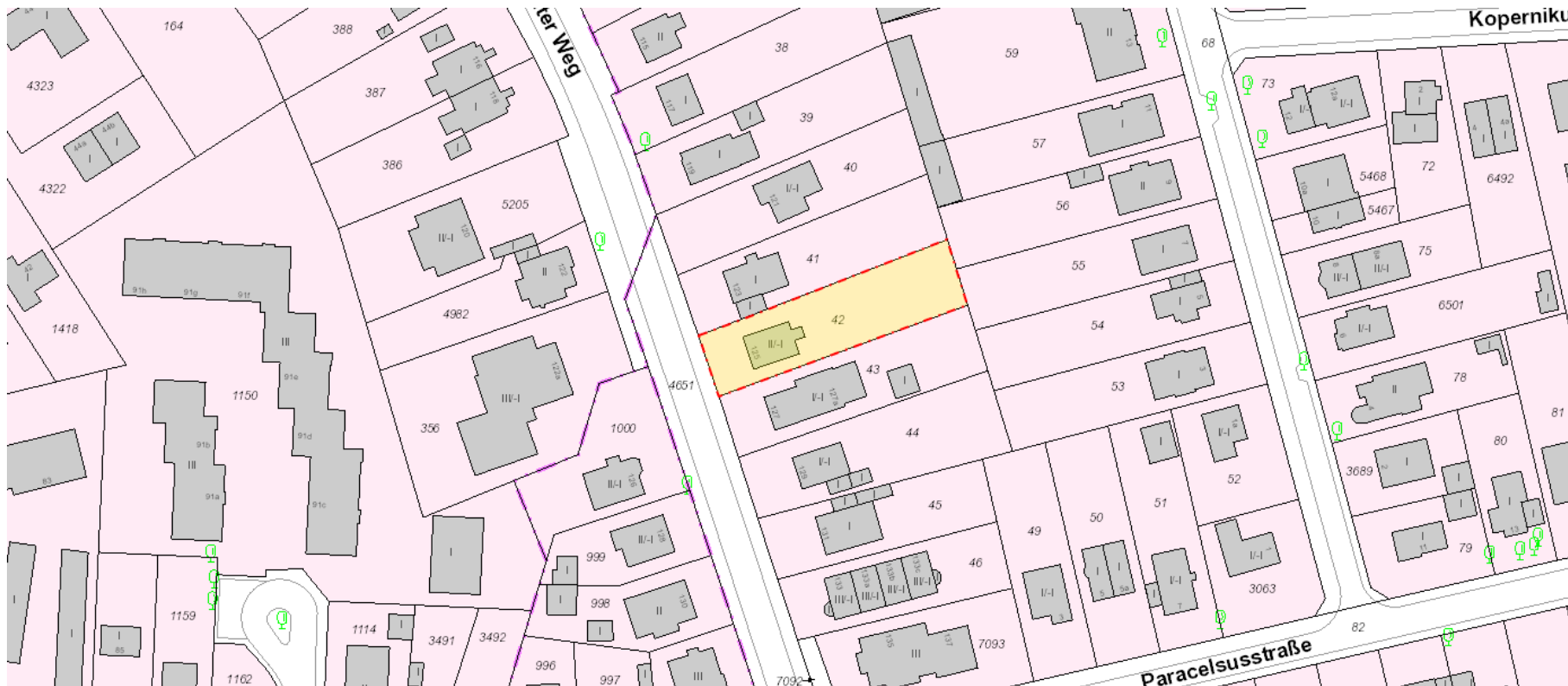
Die bereits vorhandenen Befreiungen Berthold-Schwarz-Str. 17: 1970 9 WE; Rahlstedter Weg 135/137: 1999 8 WE; Berthold-Schwarz-Str. 5: 2017 6 WE sieht die Verwaltung als fehlerhafte Entscheidungen an.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.1.10 Rahlstedter Weg 125 Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE

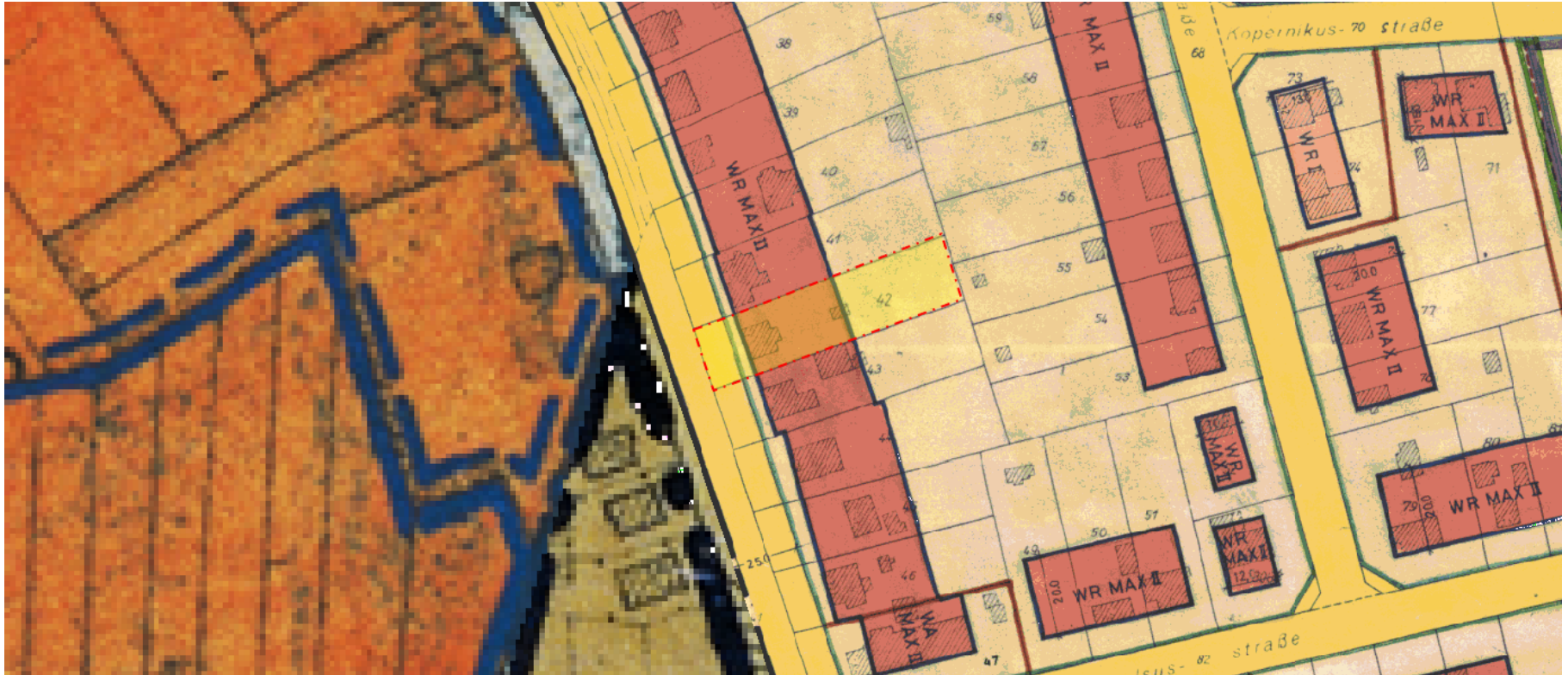
§ 63 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.10 Rahlstedter Weg 125 Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE

§ 63 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.10 Rahlstedter Weg 125 Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE

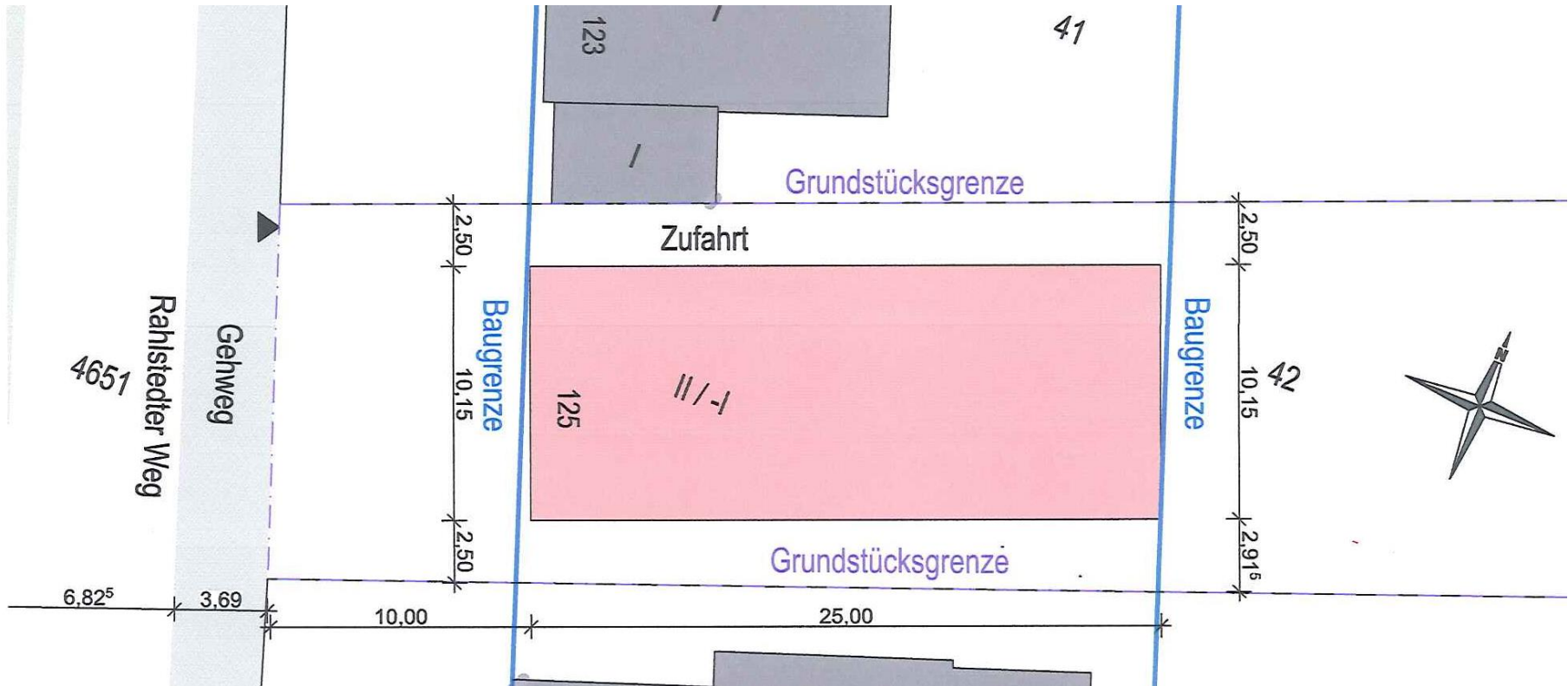
§ 63 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.10 Rahlstedter Weg 125 Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE

§ 63 -



6. Hinweis

Die Erteilung ist weder im Hinblick auf Gründe des Wohls der Allgemeinheit notwendig, noch sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte durch die Durchführung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen, um 1 Vollgeschoss, auf 3 Vollgeschosse wird nicht erteilt.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 um ca. 0,14 auf ca. 0,54, davon sind jetzt 0,52 vorhanden, wird nicht erteilt.

Für beide Befreiungstatbestände sind keine Präjudize in dem Ausmaße vorhanden. Die damalige Erteilung der Befreiung wird als Fehleinschätzung gewertet, welche durch die Nichtverlängerung korrigiert wird. Durch die Erteilungen würde ein nicht gewünschtes Präjudiz für die Umgebung entstehen.

Der Vorgang lag dem Ausschuss bereits am 20.09.2017 vor.

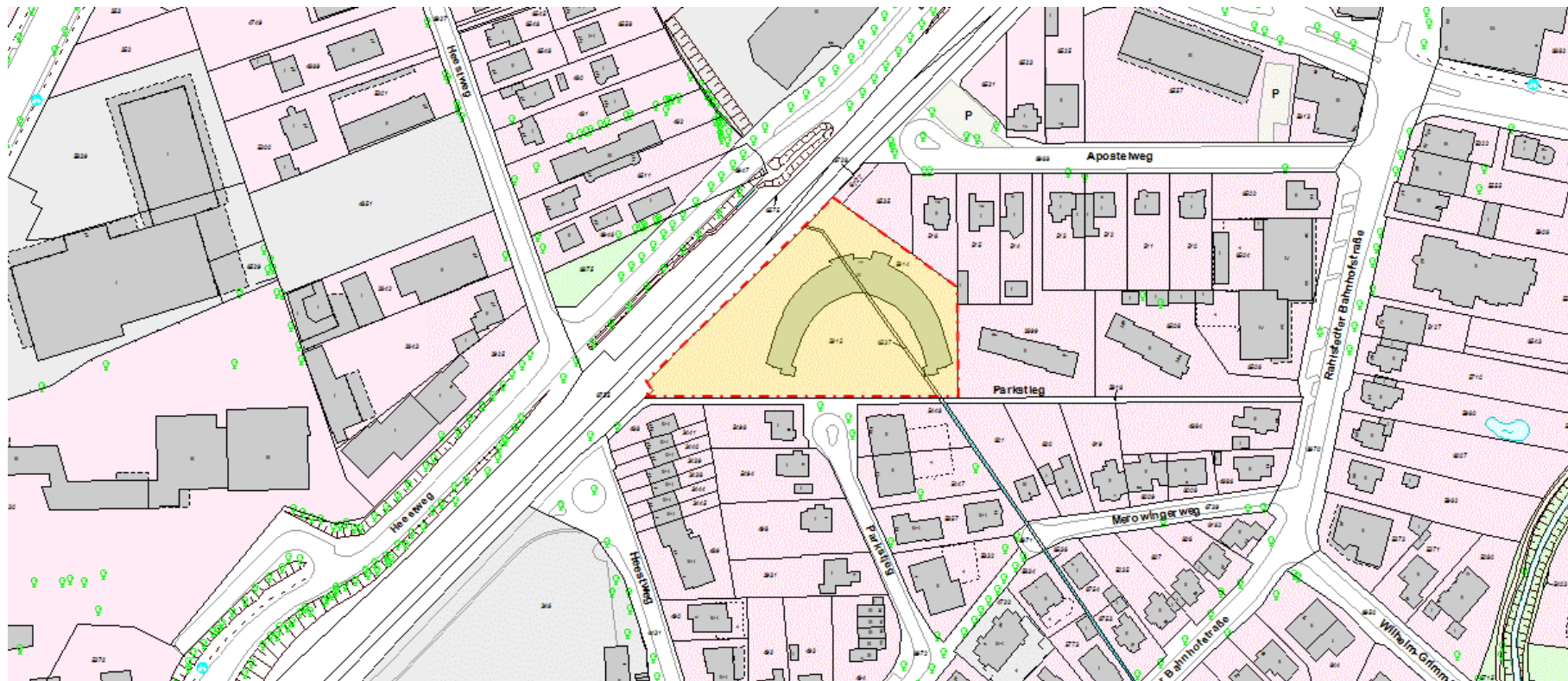
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag bzw. der Verlängerung des Bescheides wird nicht zugestimmt.

5.1.11 Apostelweg 17

Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE)

§ 63 –

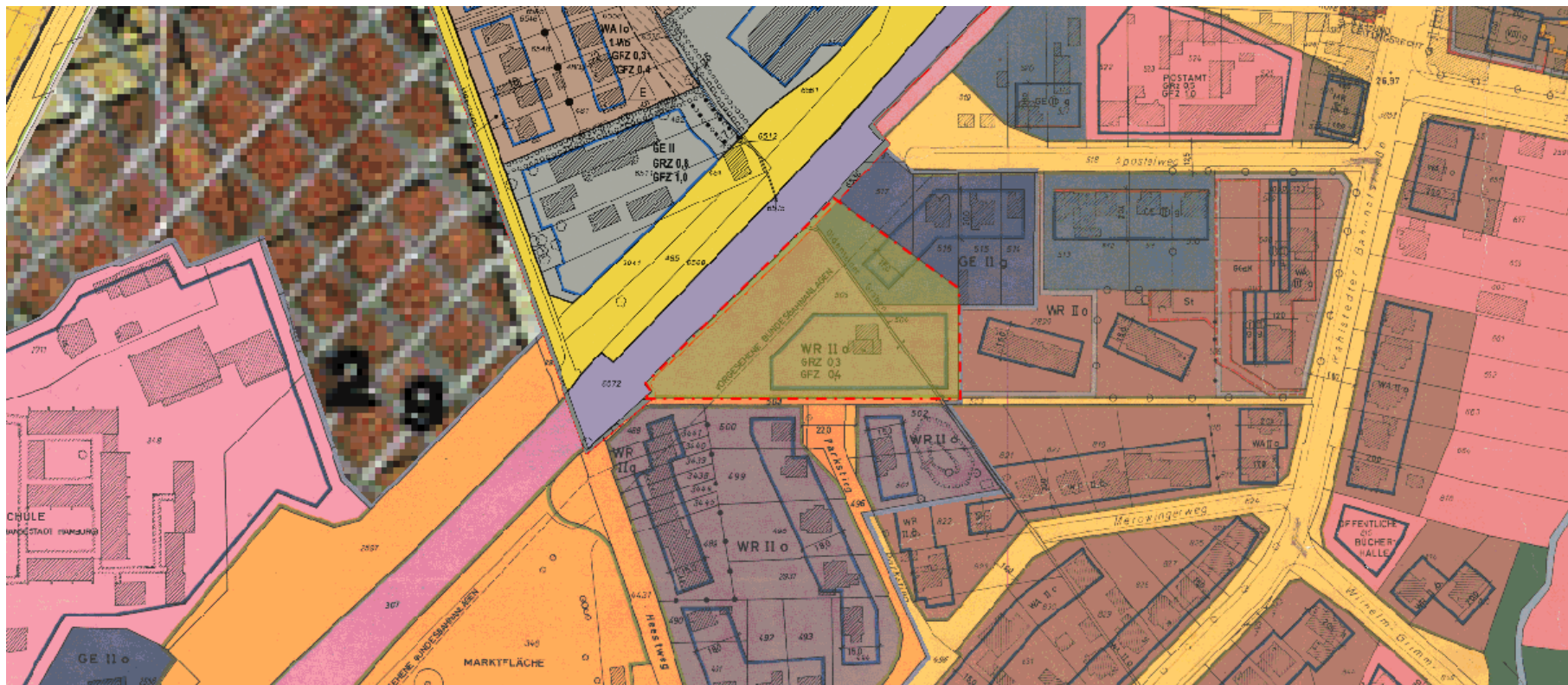


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.11 Apostelweg 17

Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE)

§ 63



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.11 Apostelweg 17

Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE)

§ 63

–

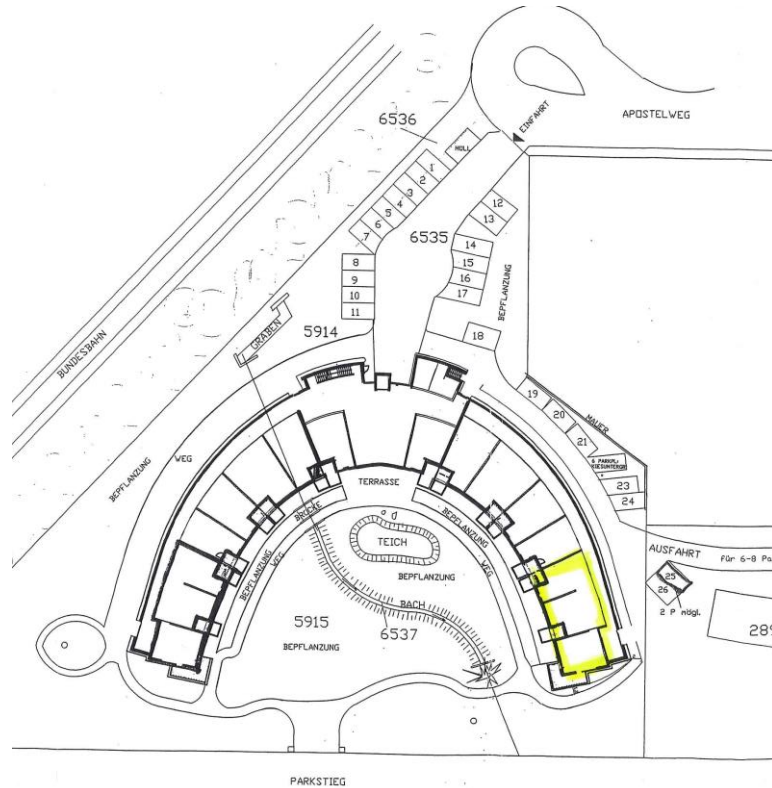


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.11 Apostelweg 17

Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE)

§ 63



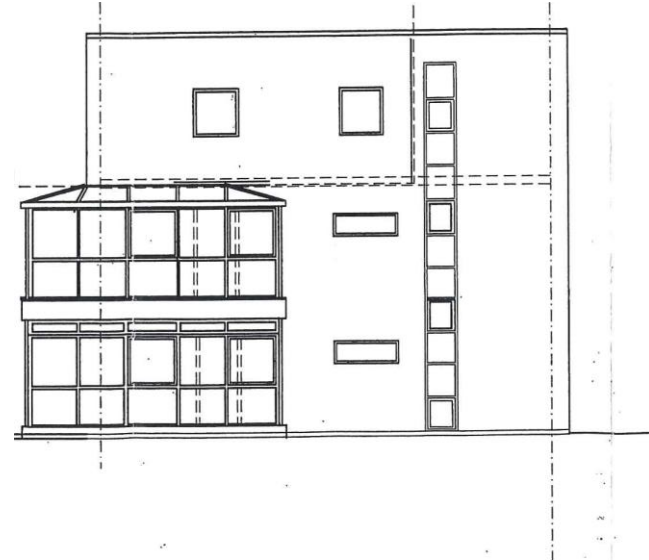
5.1.11 Apostelweg 17

Anbau / Aufstockung des Staffelgeschosses der Seniorenanlage Apostelweg 17 (2 WE)

§ 63



ANSICHT VON SÜD - OST



ANSICHT VON SÜDEN

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.12 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheit Timmendorfer Straße 18
Flurstücke 144, 3023 in der Gemarkung: Oldenfelde

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Neubau eines Hauses mit 4 WE

3. Antragseingang: 27.12.2018 Frist: 14.01.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 96
mit den Festsetzungen: WR II o 2W E GRZ 0,2 GFZ 0,5
giebelständig
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um 10 m.

6. Hinweis

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Bauen auf nicht überbaubarer Fläche wird in diesem Einzelfall erteilt. Der Einzelfall begründet sich durch die im Baufeld befindlichen ortsbildprägenden Bäume, eine Rotbuche und eine Rosskastanie, deren Kronen- bzw. Wurzelbereich eine Bebauung innerhalb des Baufeldes unmöglich machen ohne diese Bäume zu fällen.

Etwaigen nachbarlichen Belangen beim Bauen auf nicht überbaubarer Fläche wird seitens der Verwaltung mit den folgenden Bedingungen begegnet:

1. Der Baukörper muss an der hinteren Baugrenze anschließen
2. Der Baukörper muss mindestens einen seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von 3,00 m aufweisen
3. Der Baukörper inkl. aller Bauteile wie etwa Erker, Balkone etc. (auch untergeordnete) dürfen die Tiefe von 18,00 m (Tiefe wie Baufeld) nicht überschreiten
4. Der Baukörper muss sich der Umgebung hingegen zurücknehmen. (d.h. oberhalb des 1. Obergeschosses keine Gauben, eine Umgehung der Vollgeschossigkeit durch Absenken einzelner Bauteile wie etwa Treppenhaus etc. wird als Umgehungtatbestand gewertet)
5. Der Baukörper ist zu beiden Seiten mit einer einheimischen Hecke an der Grundstücksgrenze einzufassen.
6. Geländemodulationen sind nur in geringem Maße genehmigungsfähig.

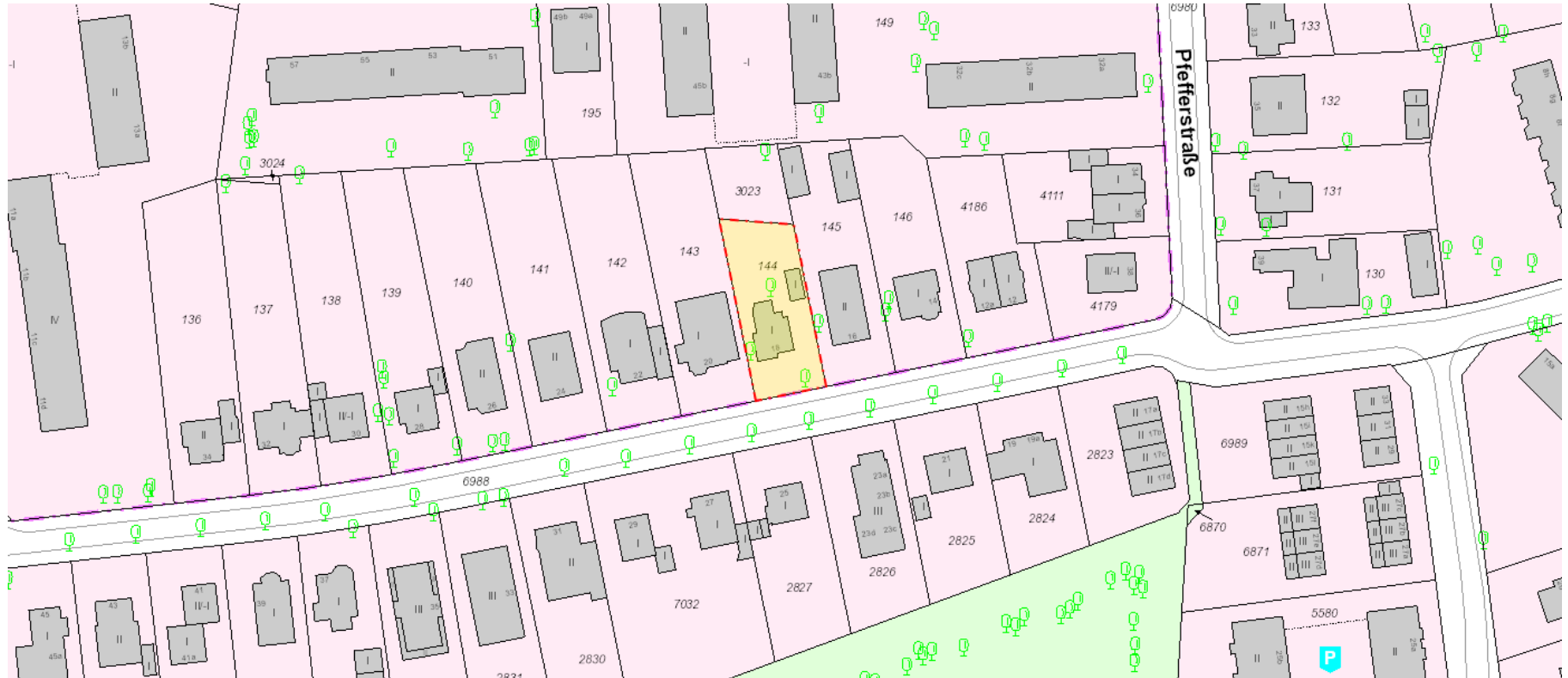
Die Erteilung ist bei Einhaltung aller oben genannten Bedingungen und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange städtebaulich vertretbar.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird grundsätzlich, jedoch unter verschiedenen Bedingungen zugestimmt.

5.1.12 Timmendorfer Straße 18 Neubau eines Hauses mit 4 WE

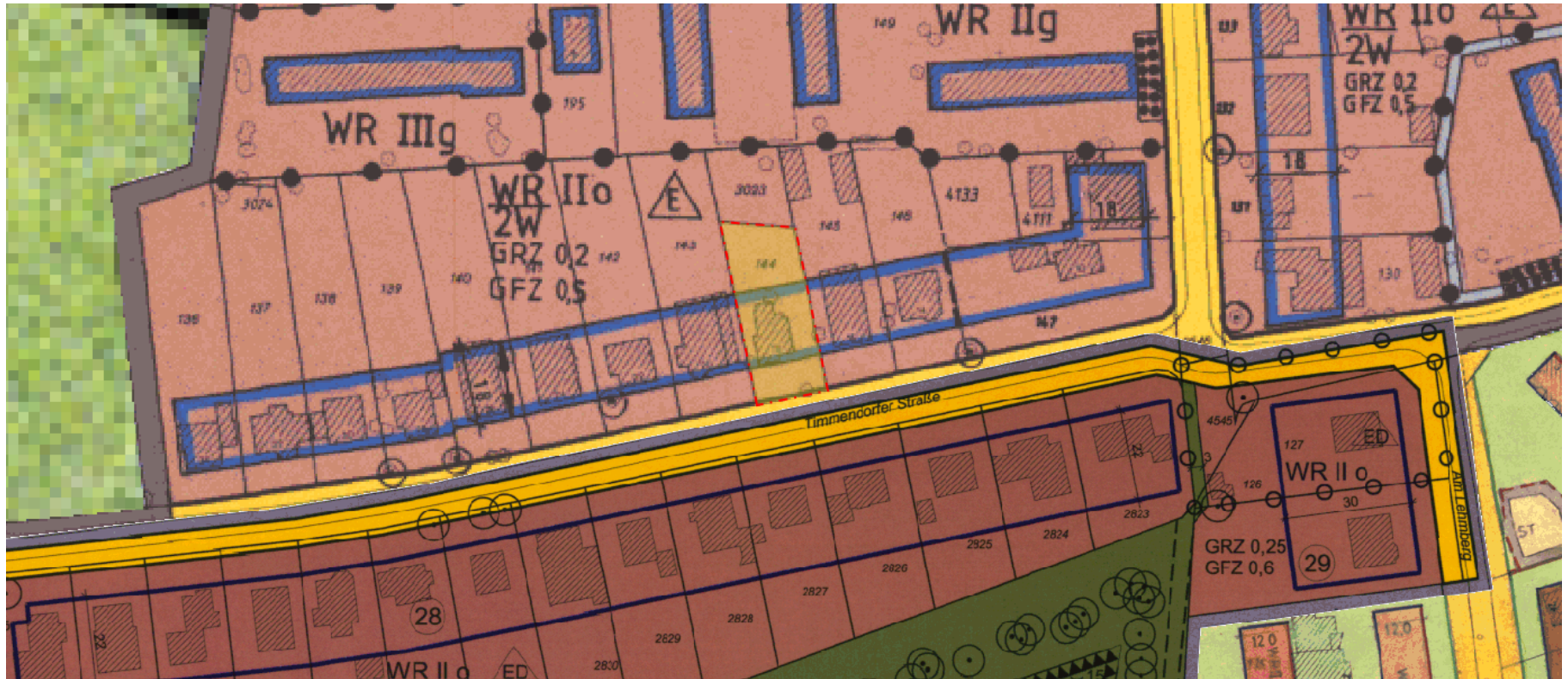
§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.12 Timmendorfer Straße 18 Neubau eines Hauses mit 4 WE

§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.12 Timmendorfer Straße 18 Neubau eines Hauses mit 4 WE

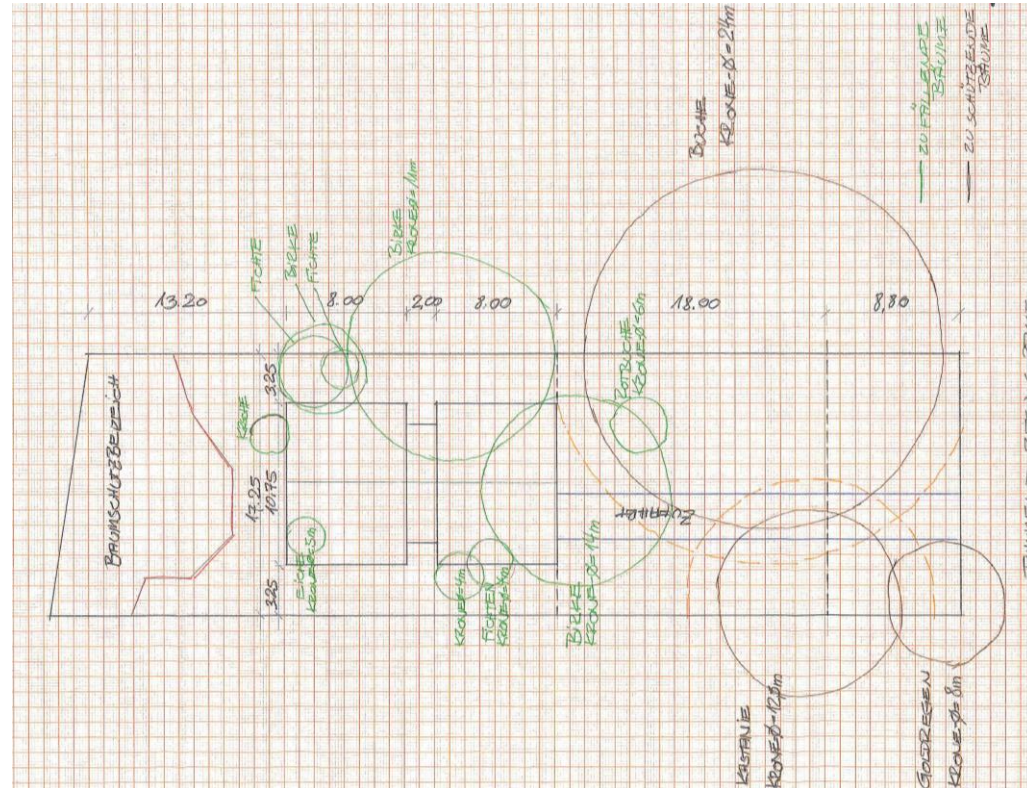
§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

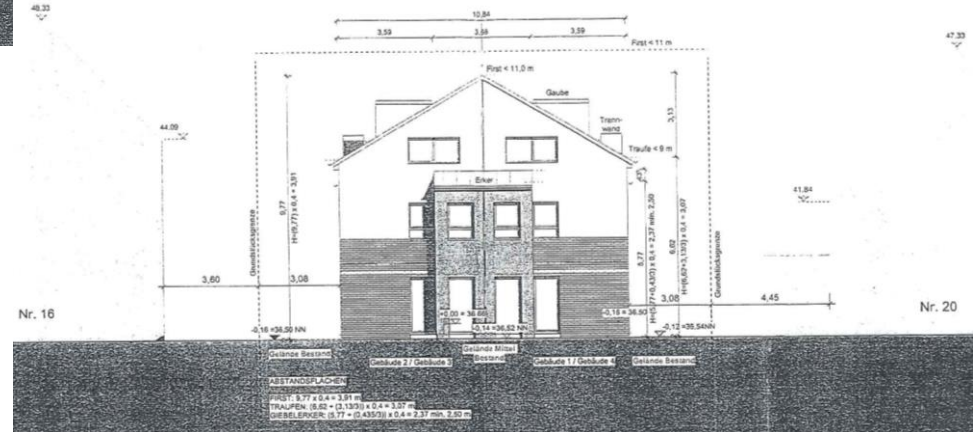
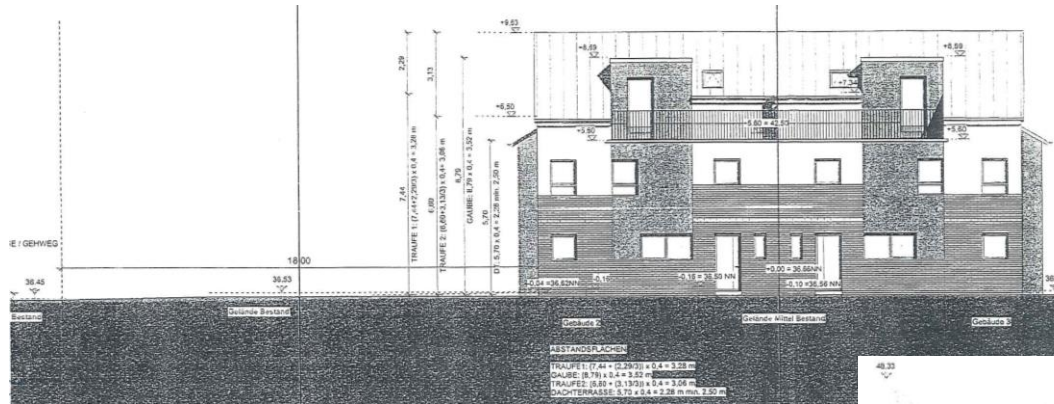
5.1.12 Timmendorfer Straße 18 Neubau eines Hauses mit 4 WE

§ 62 +



5.1.12 Timmendorfer Straße 18 Neubau eines Hauses mit 4 WE

§ 62 +



VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.13 der Ausschusssitzung am 18.12.2019

1. Grundstück

Belegenheiten Aumühler Weg 51 a
Geesthachter Kehre 6
Geesthachter Weg 13, 15, 17, 19, 21
Flurstücke 4725, 4727 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

3. Antragseingang: 26.08.2019 Frist: 20.02.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 70
mit den Festsetzungen: WR II GH GRZ=0,4 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 Baugrenze nach Süden in Richtung Aumühler Weg um ca. 1,8 m bis 2 m auf einer Breite von 7,89 m.
- 5.1.2. für das weitere Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baufeldes entlang der Geesthachter Kehre durch Balkone
um 1 m auf einer Breite von 2 x 5,575 m und um 1,75 m auf einer Breite von 2 x 5,29 m
- 5.1.3. für das weitere Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baufeldes entlang des Aumühler Weg durch Balkone
um 1 m auf einer Breite von 2 x 5,575 m und um 1,75 m auf einer Breite von 2 x 5,29 m

6. Hinweis

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Baugrenze nach Süden in Richtung Aumühler Weg um ca. 1,8 m bis 2 m auf einer Breite von 7,89 m wird erteilt. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Es wird die südliche Kante des Bestandsgebäudes aufgenommen und der Neubau steht mit diesem somit in einer Flucht.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.2 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das weitere Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baufeldes entlang der Geesthachter Kehre durch Balkone um 1 m auf einer Breite von 2 x 5,575 m und um 1,75 m auf einer Breite von 2 x 5,29 m wird erteilt. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Das zusätzliche Überschreiten der Baugrenzen durch die Balkone beschränkt sich auf die Ebene des 1.OG und befindet sich auf der von den Nachbargrundstücken abgewandten Seite. Nachbarliche Belange sind somit nicht betroffen.

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.3 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das weitere Überschreiten der westlichen Baugrenze des Baufeldes entlang des Aumühler Weg durch Balkone um 1 m auf einer Breite von 2 x 5,575 m und um 1,75 m auf einer Breite von 2 x 5,29 m wird erteilt. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Das zusätzliche Überschreiten der Baugrenzen durch die Balkone beschränkt sich auf die Ebene des 1.OG und befindet sich auf der von den Nachbargrundstücken abgewandten Seite. Nachbarliche Belange sind somit nicht betroffen.

Für das Vorhaben lag dem Ausschuss bereits ein Vorbescheidsantrag am 08.05.2019 vor. Die Anregungen aus dem BPA sind bei der Planung mit aufgenommen worden.

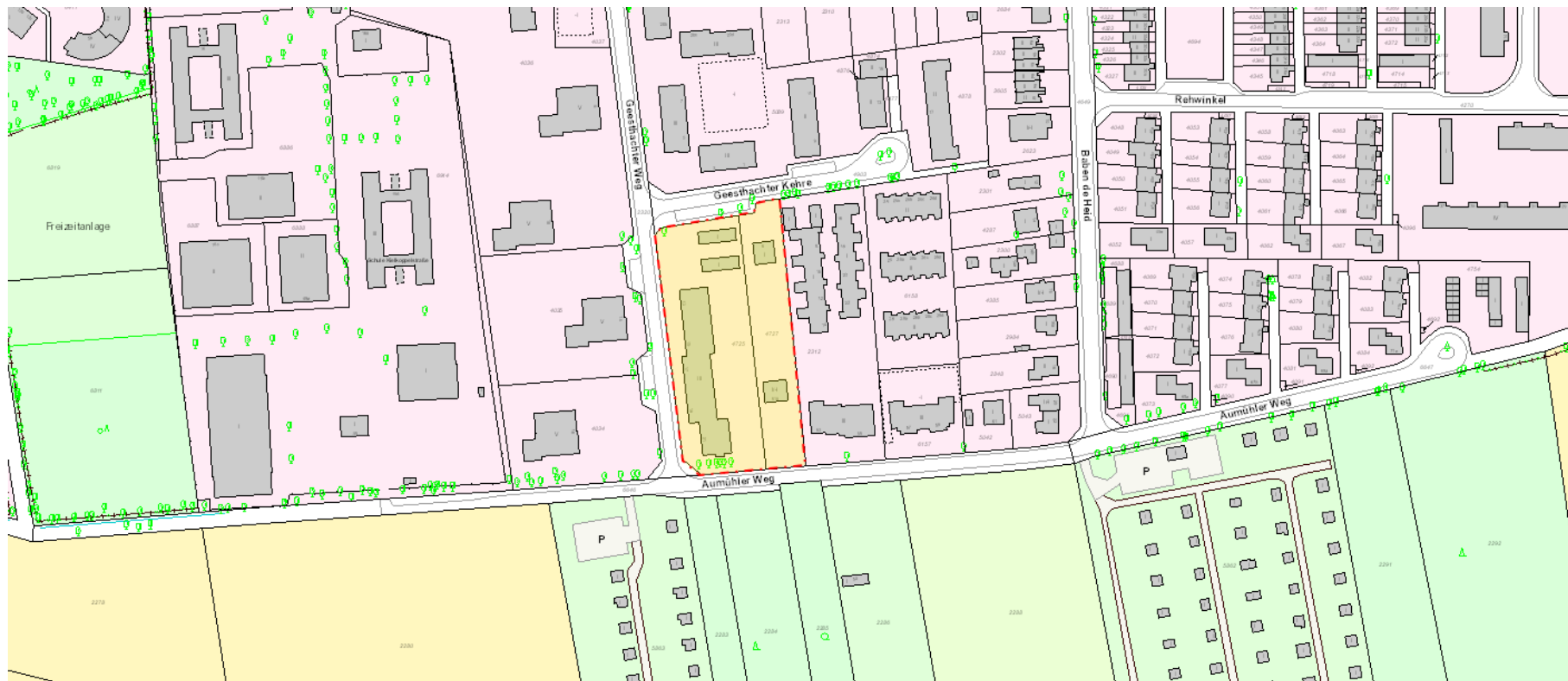
7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

§ 62 +

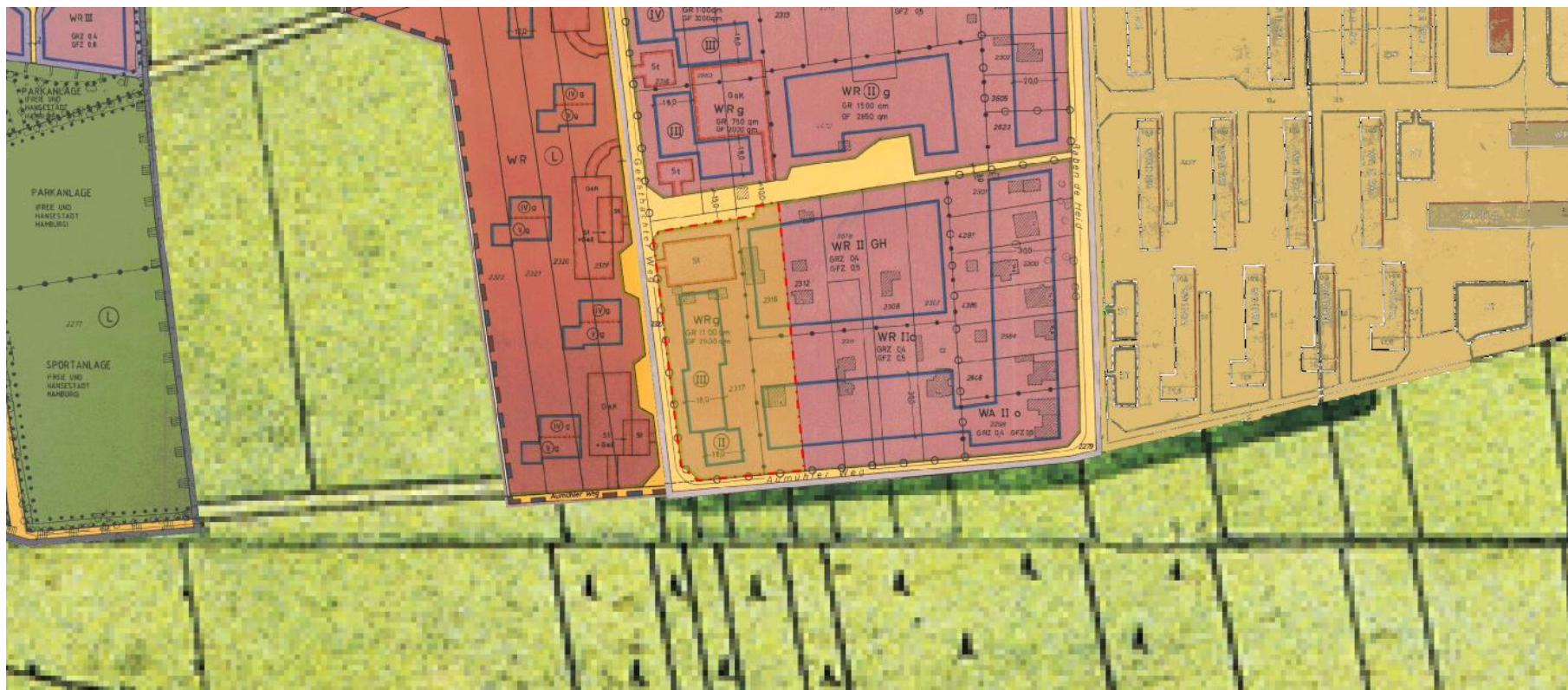


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

§ 62 +

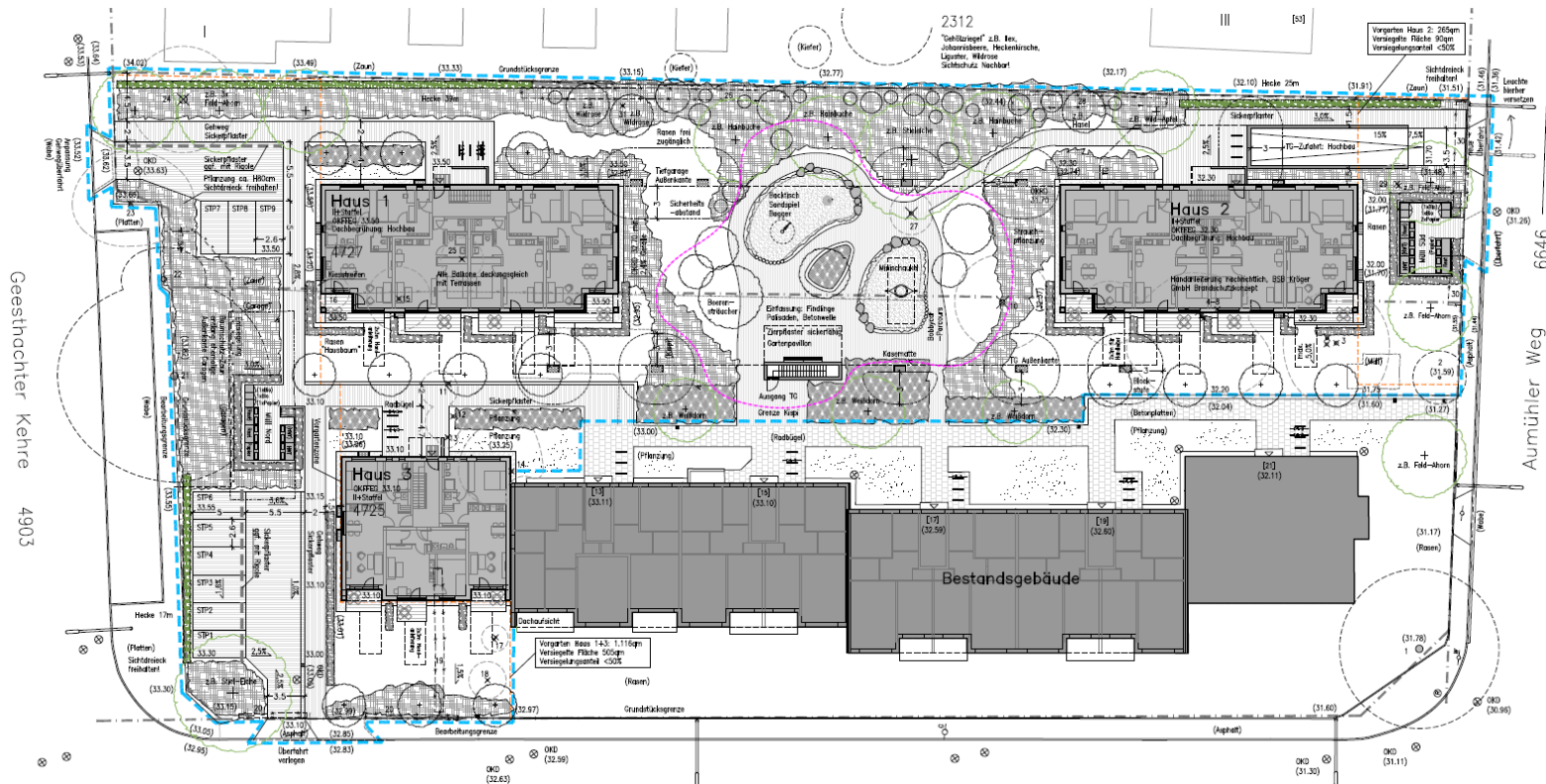


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

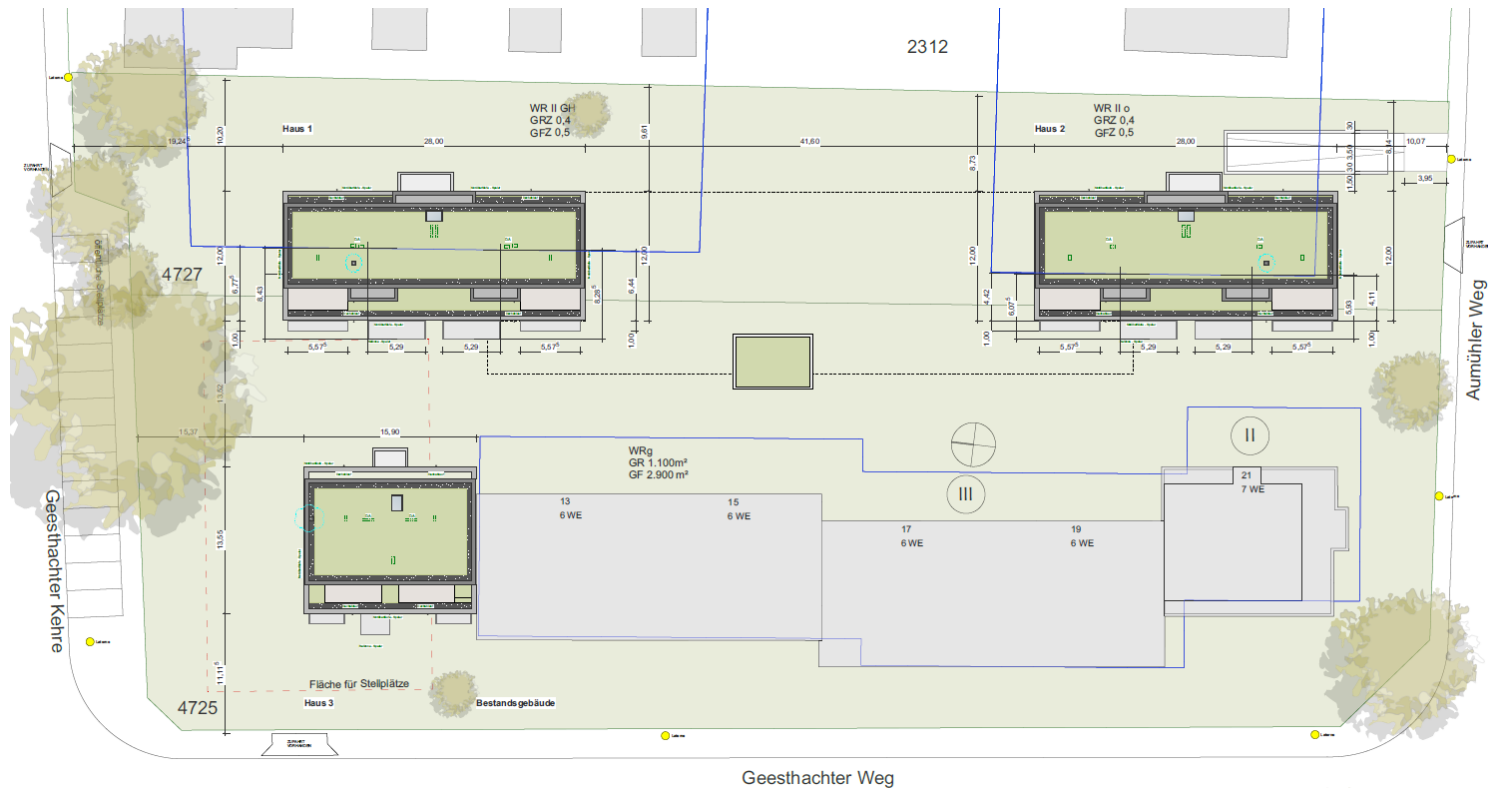
§ 62 +



5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

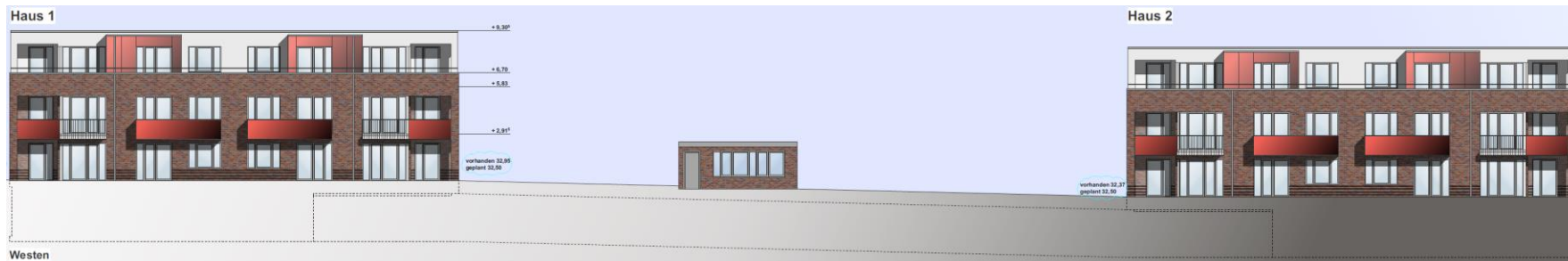
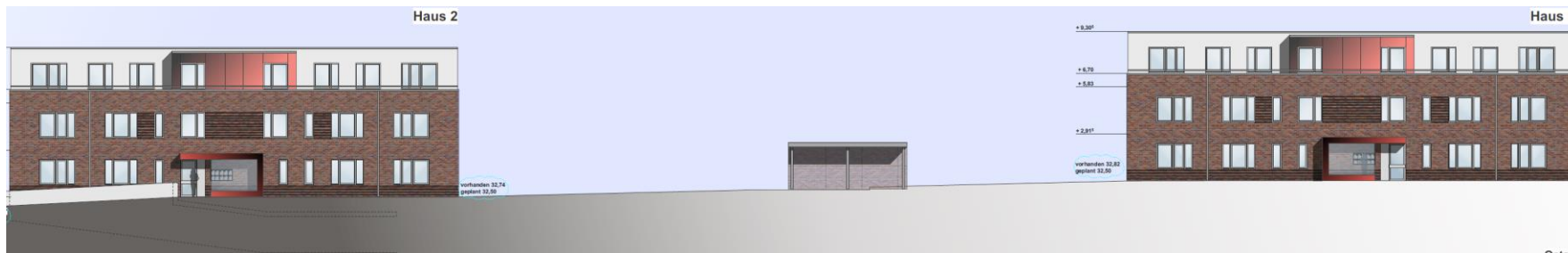
§ 62 +



5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

§ 62 +



5.1.13 Aumühler Weg 51 a

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einer Erweiterung des Bestandsgebäudes

§ 62 +

