

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

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

TOP	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
7.1.1	Glogauer Straße64	Jenfeld	Aufstockung des Bestandsgebäudes  W/WBZ/11786/20149	§ 63	-
7.1.2	Hortensienweg 2	Hinschenfelde	Neubau eines Einfamilienhauses  W/WBZ/12936/2019	§ 61	+
7.1.3	Hagenau 44	Eilbek	Ausbau einer Dachgeschosswohnung  W/WBZ/07339/2019	§ 61	+
7.1.4	Storchenstieg 8	Jenfeld	Errichtung eines Wohngebäudes  W/WBZ/13401/2019	§ 63	-
7.1.5	Ahrensburger Straße 121	Tonndorf	Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit TG  W/WBZ/11568/2019	§ 63	+
7.1.6	Yorkstraße 9, 9a	Tonndorf	Neubau eines Wohngebäudes (2 WE)  W/WBZ/14826/2019	§ 61	+
7.1.7	Wandsbeker Chaussee 74	Eilbek	Erweiterung der bestehenden Handwerkerunterkunft auch auf das Sockelgeschoss  W/WBZ/04817/2019	§ 62	+

7.1.8	Tonndorfer Hauptstraße 92	Tonndorf	Umnutzung der Budni-Filiale zu einem Friseur W/WBZ/14593/2019	§ 62	+
7.1.9	Ölmühlenweg 4	Tonndorf	Einrichtung einer Reinigung und Änderungsschneiderei W/WBZ/11090/2019	§ 62	+
7.1.10	Söderblomstraße 14 + 14a	Tonndorf	Neubau eines Zweifamilienhauses W/WBZ/13417/2019	§ 61	+
7.1.11	Walddörferstraße 337	Tonndorf	Nutzungsänderung zu Sozialwohnungen für junge Menschen W/WBZ/13774/2019	§ 61	+
7.1.12	Am Grundwasserwerk 12b + 14	Tonndorf	Neubau von zwei Einfamilienhäusern W/WBZ/14686/2019	§ 61	+
7.1.13	Rahlau 96	Tonndorf	Neubau eines Mehrfamilienhauses W/WBZ/12800/2019	§ 61	+

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

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

Zu TOP 7.1.1 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Glogauer Straße 64
Flurstück	1568

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Aufstockung des Bestandsgebäudes

**3. Antragseingang**      30.08.2019

**4. Fristablauf**            14.01.2020

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

Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: S 1o (obsolet) Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	---

#### **6. Hinweis**

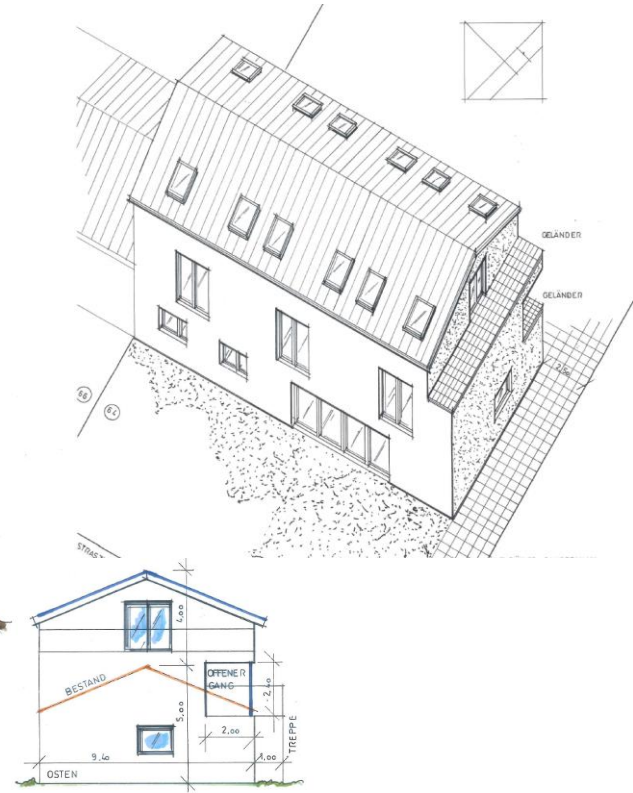
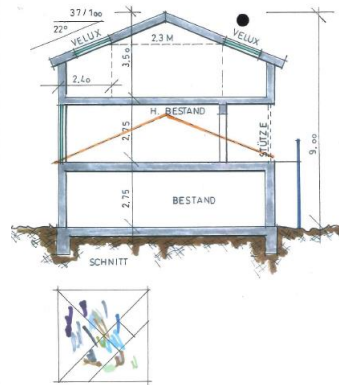
Das geplante Gebäude fügt sich dem Maß der baulichen Nutzung nach (§ 34 BauGB) nicht in die Umgebung ein. Augenscheinlich sind im Baublock nur eingeschossige Gebäude mit teilweise zwei Geschossen im Dachraum vorhanden. Der Eindruck einer Zweigeschossigkeit entsteht bei den Bestandsgebäuden des Baublocks jedoch nicht aufgrund der niedrigen Traufhöhe der Gebäude und der entsprechenden Dachgestaltungen.  
Das geplante Vorhaben würde mit seiner Geschossigkeit und den hohen aufgehenden Fassaden in Kombination mit der Firsthöhe von 9m wie ein Störfaktor wirken und ist daher nicht zulässig.

Auch der Doppelhauscharakter wäre durch die Realisierung der Planung gestört. Das Gebäude Glogauer Straße 64 bildet im Bestand mit dem Gebäude Nr. 66 eine

gestalterische Einheit. Das einheitliche Erscheinungsbild würde durch die Umsetzung des Vorhabens gestört.

## **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.





## **VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG**

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

Zu TOP 7.1.2 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Hortensienweg 2
Flurstück	263

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Neubau eines Einfamilienhauses [+ 1 WE]

**3. Antragseingang**      19.09.2019

**4. Fristablauf**            19.11.2019

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

Baustufenplan	Wandsbek-Marienthal mit den Festsetzungen: W 2 o; besonders geschütztes Wohngebiet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	--

#### **6. Hinweis**

Das Bauvorhaben entspricht vollumfänglich dem geltenden Planungsrecht und fügt sich auch von seiner Lage her nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aufgrund des Fristablaufs ist die Genehmigung bereits erteilt worden.

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

Dem Antrag wird zugestimmt.

# 7.1.2 Hortensienweg 2 Neubau eines Einfamilienhauses

§ 61







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

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

Zu TOP 7.1.3 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Hagenau 44 a
Flurstück	1342

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Ausbau einer Dachgeschosshälfte (1 neue WE)

**3. Antragseingang**      31.05.2019

**4. Fristablauf**            09.12.2019

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

Baustufenplan	Eilbek mit den Festsetzungen: W 2 g, besonders geschützt Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek - Entwurf

#### **6. Hinweis**

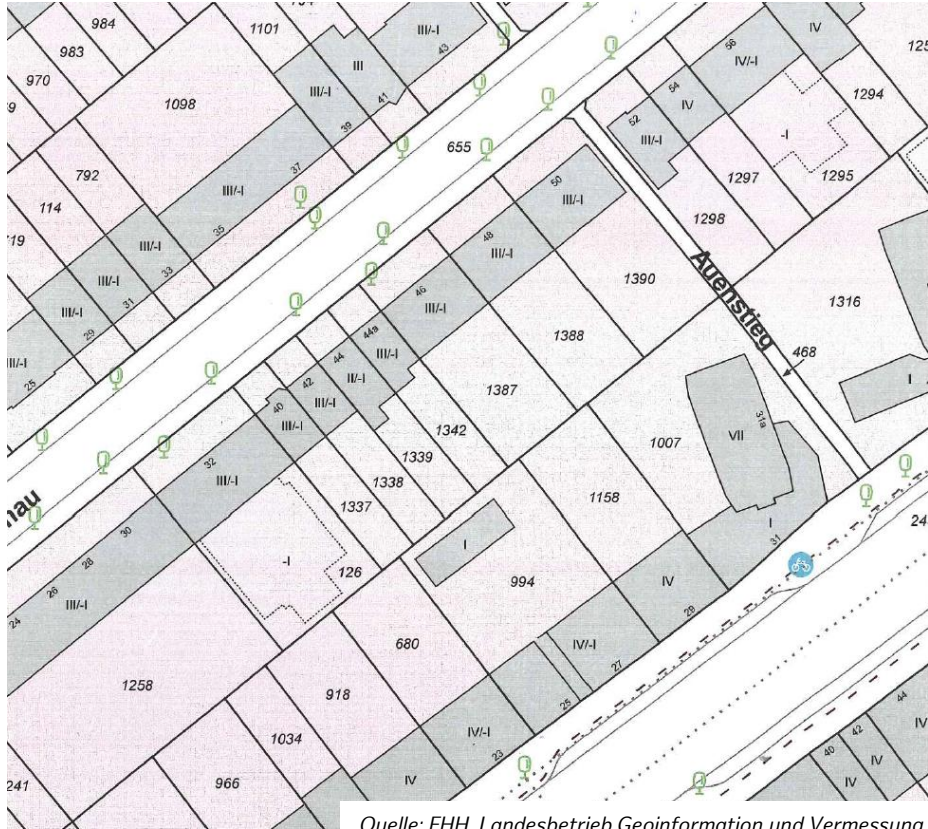
Durch das Vorhaben entsteht den Bestandsmietern kein finanzieller und struktureller Nachteil. Da es sich beim beantragten Ausbau um eine neue, zusätzliche Wohneinheit handelt, ist die Planung trotz der geplanten Sozialen Erhaltungsverordnung zu genehmigen.

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

Dem Antrag wird zugestimmt.

# 7.1.3 Hagenau 44 Ausbau einer Dachgeschosswohnung

§ 61



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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

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

Zu TOP 7.1.4 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Storchenstieg 8
Flurstück	570

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Errichtung eines Wohnhauses

**3. Antragseingang**      26.09.2019

**4. Fristablauf**              15.02.2020

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

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

#### **6. Hinweis**

Das geplante Gebäude fügt sich von seiner Lage her nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Voraussetzungen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB sind nicht erfüllt: Das geplante Gebäude liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Der Blockinnenbereich ist im Bestand nicht durch Bebauung geprägt. Das beantragte Vorhaben würde selbst einen unerwünschten Vorbildfall darstellen, den es zu vermeiden gilt.

Das Gebäude Storchenstieg 14 ist als Einzelfall zu werten und kann auch nicht als Vorbildfall gewertet werden, da es in einer geringeren Entfernung zur Straße liegt als das beantragte Gebäude.

## **7. 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 7.1.5 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Ahrensburger Straße 121
Flurstück	3601

#### **2. Vorhaben**

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Fünfgeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage

**3. Antragseingang**      22.08.2019

**4. Fristablauf**            04.01.2020

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

Bebauungsplan	Tonndorf 5 mit den Festsetzungen: MK II g; 15m bzw. 20m Bautiefe; Stellplatzfläche 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 Zahl der Vollgeschosse um 3 auf 5 Vollgeschosse (= IV + 2 Staffelgeschosse) im Eckbereich Ahrensburger/ Jenfelder Straße
- 6.1.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 auf 4 Vollgeschosse an der Jenfelder Straße, mit angleichender Abstufung zu Jenfelder Str. 3a-c hin.
- 6.1.3. für das Errichten des Wohn- und Geschäftsgebäudes, sowie einer Tiefgarage, teilweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

## 7. Hinweis

Die Befreiungen wurden im Vorbescheid W/BA3/535/91 vom 11.04.1995 bereits in Aussicht gestellt. Nach wiederholten Verlängerungen wurde die zuletzt beantragte Verlängerung versagt. Der folgende Widerspruch endete in einem gerichtlichen Vergleich:

Zur vollständigen Beilegung des Rechtsstreits schließen die Beteiligten den folgenden  
**Vergleich:**

1. Die Beklagte verpflichtet sich, einen positiven Bauvorbescheid mit einer Geltungsdauer von zwei Jahren zu erteilen, mit dem

- a) eine grenzständige Bebauung zum Bestandsgebäude Jenfelder Straße 3a-3c zugelassen wird,
- b) eine überbaubare Grundstücksfläche gemäß Vorlage 25/11 mit Ausnahme der dort vorgesehenen grenzständigen Bebauung zum Grundstück Ahrensburger Straße 115 zugelassen wird; insoweit ist das Baufenster des B-Plans einzuhalten, und
- c) Geschossezahlen gemäß Vorlage 25/11 zugelassen werden.

Die Beteiligten sind sich einig, dass damit insbesondere noch keine Regelung zu Abstandsflächen oder zu sonstigen bauplanungsrechtlichen Fragen wie Grund- oder Geschossflächenzahlen bzw. Wohnungsanteilen getroffen ist.

2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

3. Die Beteiligten sind sich einig, dass der Kläger neue, angepasste Bauvorlagen zur Vorbescheidserteilung einreicht.

Die Befreiungen Ziffern 6.1.1., 6.1.2. und 6.1.3. gelten vor diesem Hintergrund als erteilt.

Die im damaligen Vorbescheid ebenfalls in Aussicht gestellte planungsrechtliche Ausnahme für die Art der Nutzung (Wohnen im Kerngebiet) wird in diesem Vorbescheidsverfahren weder geprüft noch entschieden, da sie nicht Gegenstand des gerichtlichen Vergleichs war.

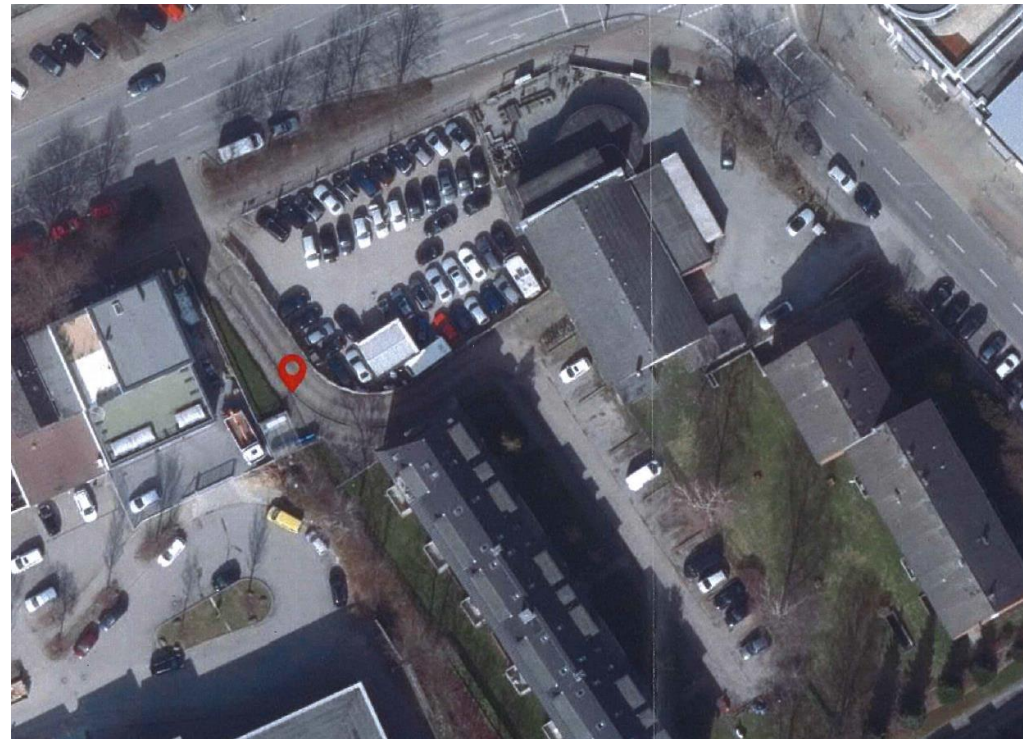
Folgender Hinweis wird in den Bescheid mit aufgenommen:

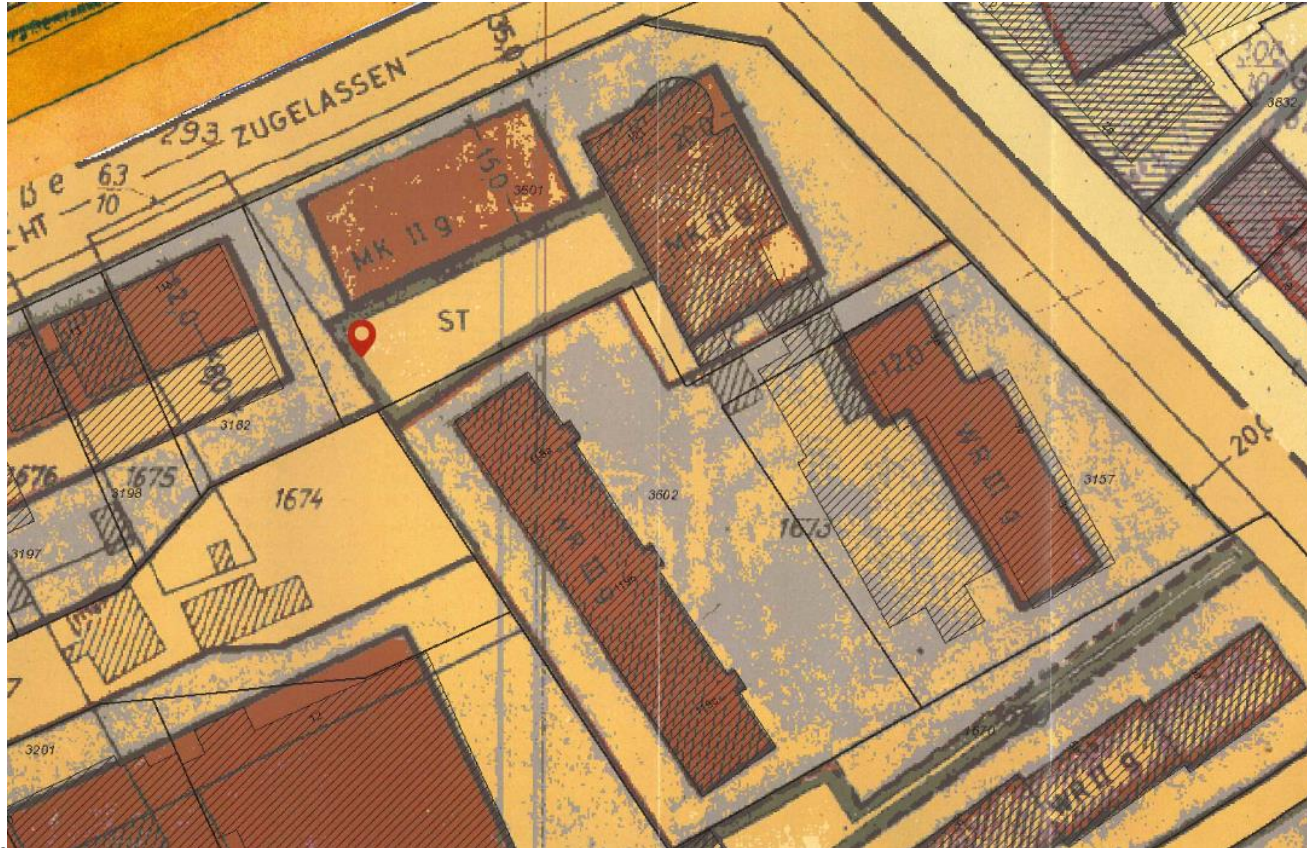
„Abstandsflächen oder sonstige bauplanungsrechtliche Fragen wie Grund- oder Geschossflächenzahlen bzw. Wohnungsanteile waren nicht Gegenstand des gerichtlichen Vergleichs, daher trifft dieser Vorbescheid hierzu keine Aussagen.  
Die Genehmigungsfähigkeit dieser Aspekte wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.“

## 8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

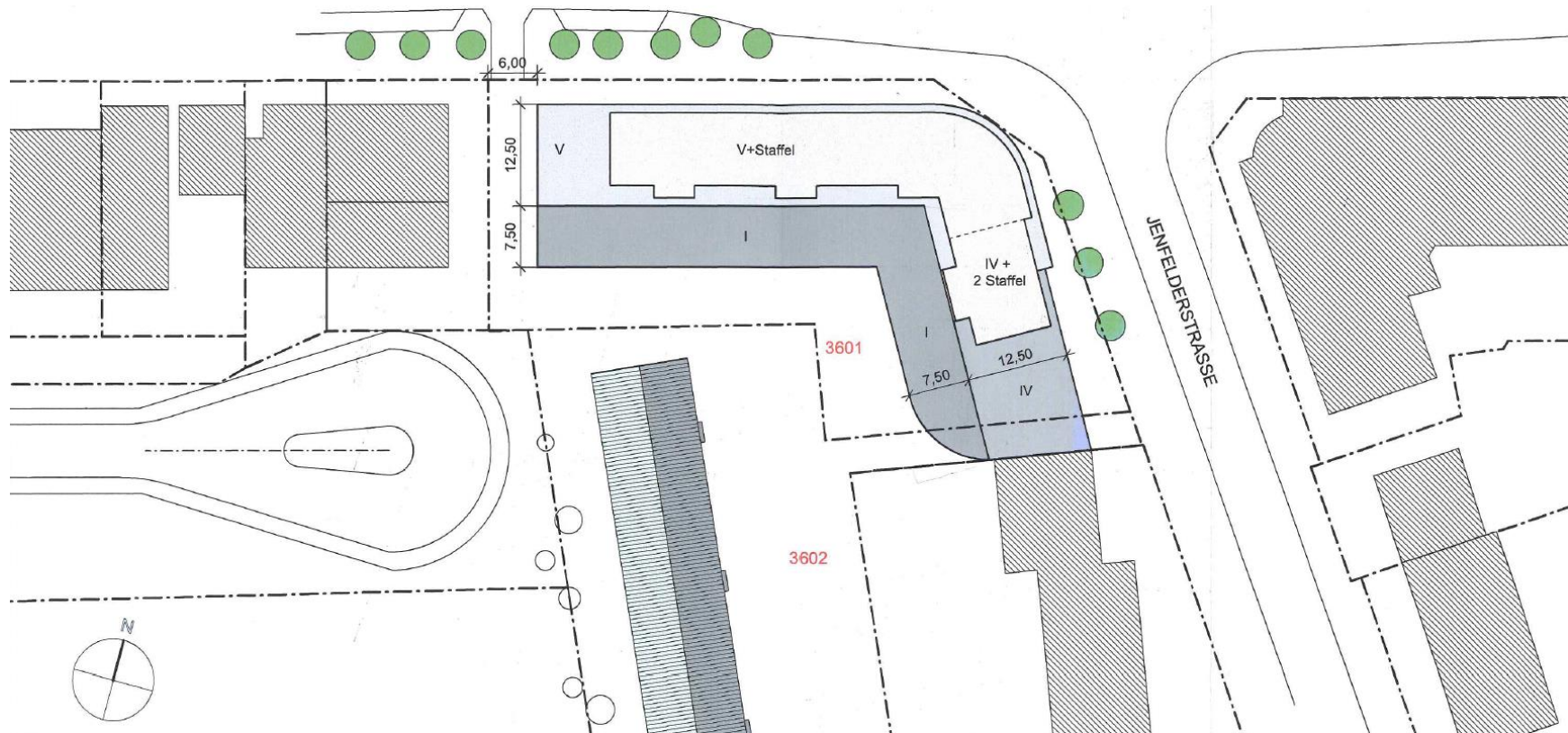


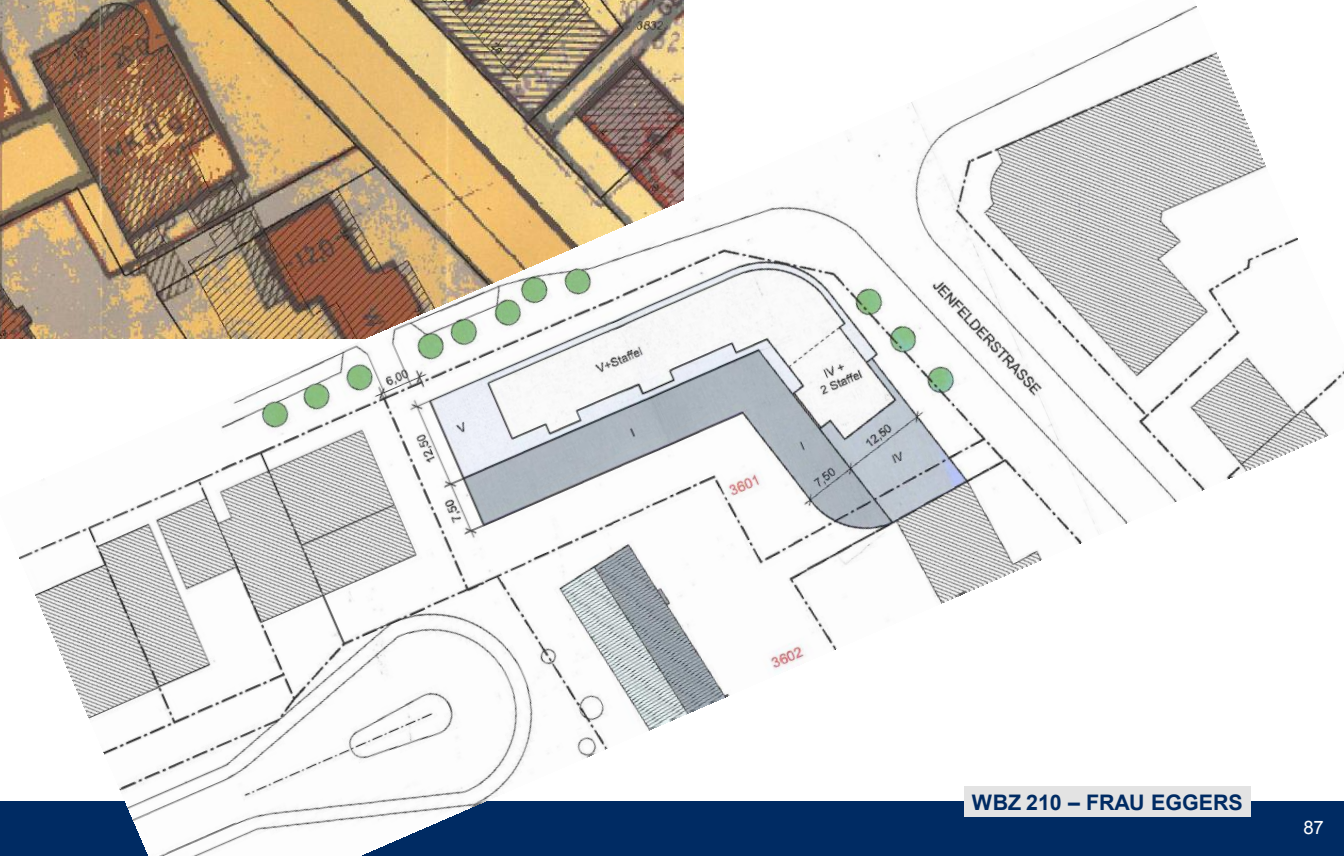
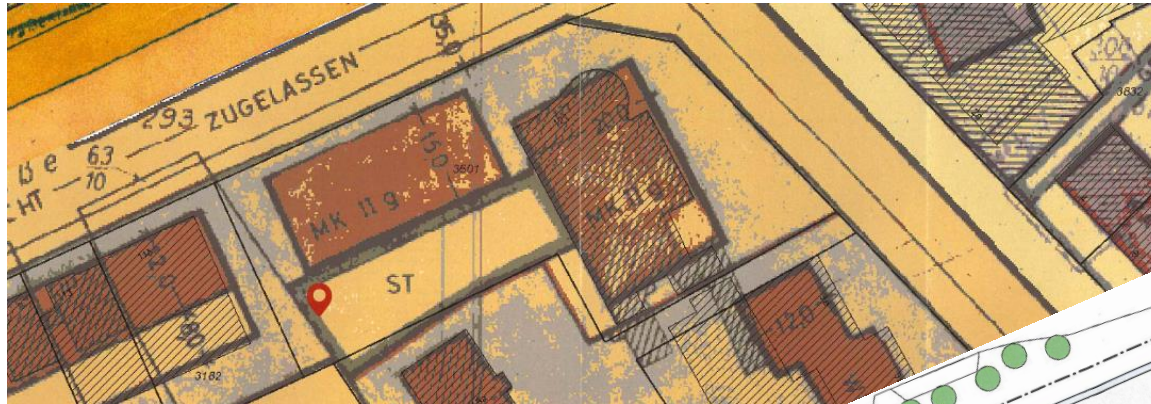




Quelle: FfH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit TG





## **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 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheiten Yorkstraße 9, 9

Flurstück 941

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohnungen

**3. Antragseingang** 22.10.2019

**4. Fristablauf** 12.12.2019

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

Bebauungsplan Tonndorf 24  
mit den Festsetzungen: WR I o; 2W; ED; Baugrenzen  
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

#### **6. Hinweis**

Keine

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

Dem Antrag wird zugestimmt.

# 7.1.6 Yorkstraße 9, 9a

## Neubau eines Wohngebäudes (2 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 7.1.7 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Wandsbeker Chaussee 74
Flurstück	2368

#### **2. Vorhaben**

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Umnutzung des Sockelgeschosses eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes zu Beherbergungszwecken (7 Zimmer und 17 Betten)

**3. Antragseingang**      02.04.2019

**4. Fristablauf**            11.01.2020

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

Durchführungsplan	289 mit den Festsetzungen: G 1 g Baugesetzbuch
-------------------	--

Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek - Entwurf
----------------------	--

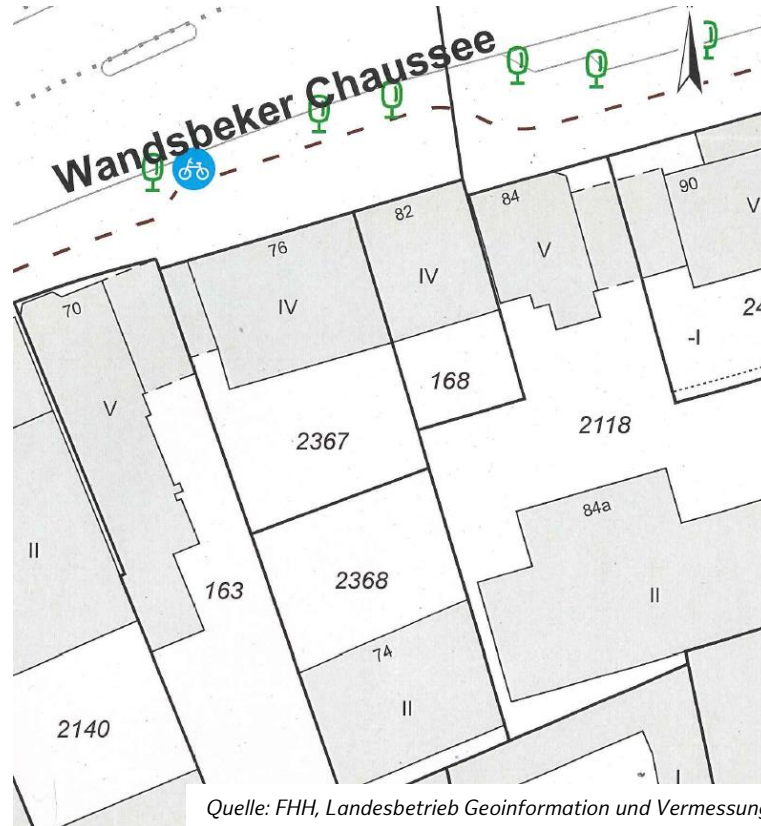
#### **6. Hinweis**

Keine

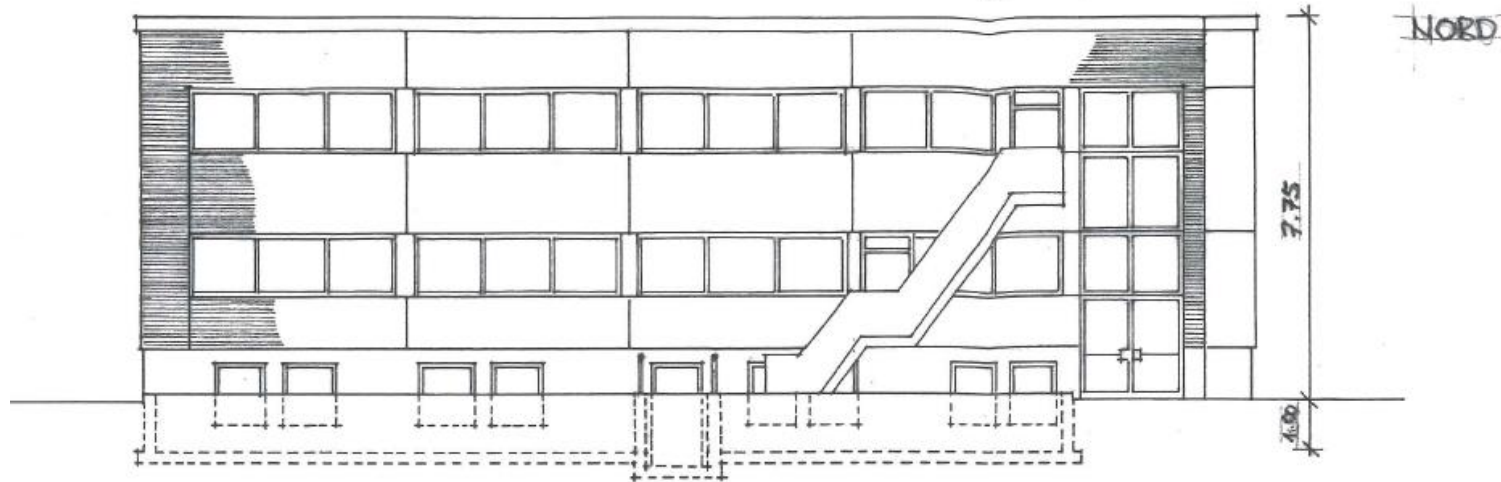
#### **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.





Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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

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

Zu TOP 5.1.8 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Tonndorfer Hauptstraße 92
Flurstück	3096

#### **2. Vorhaben**

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Nutzungsänderung: Friseurgeschäft

**3. Antragseingang**      11.10.2019

**4. Fristablauf**            11.01.2020

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

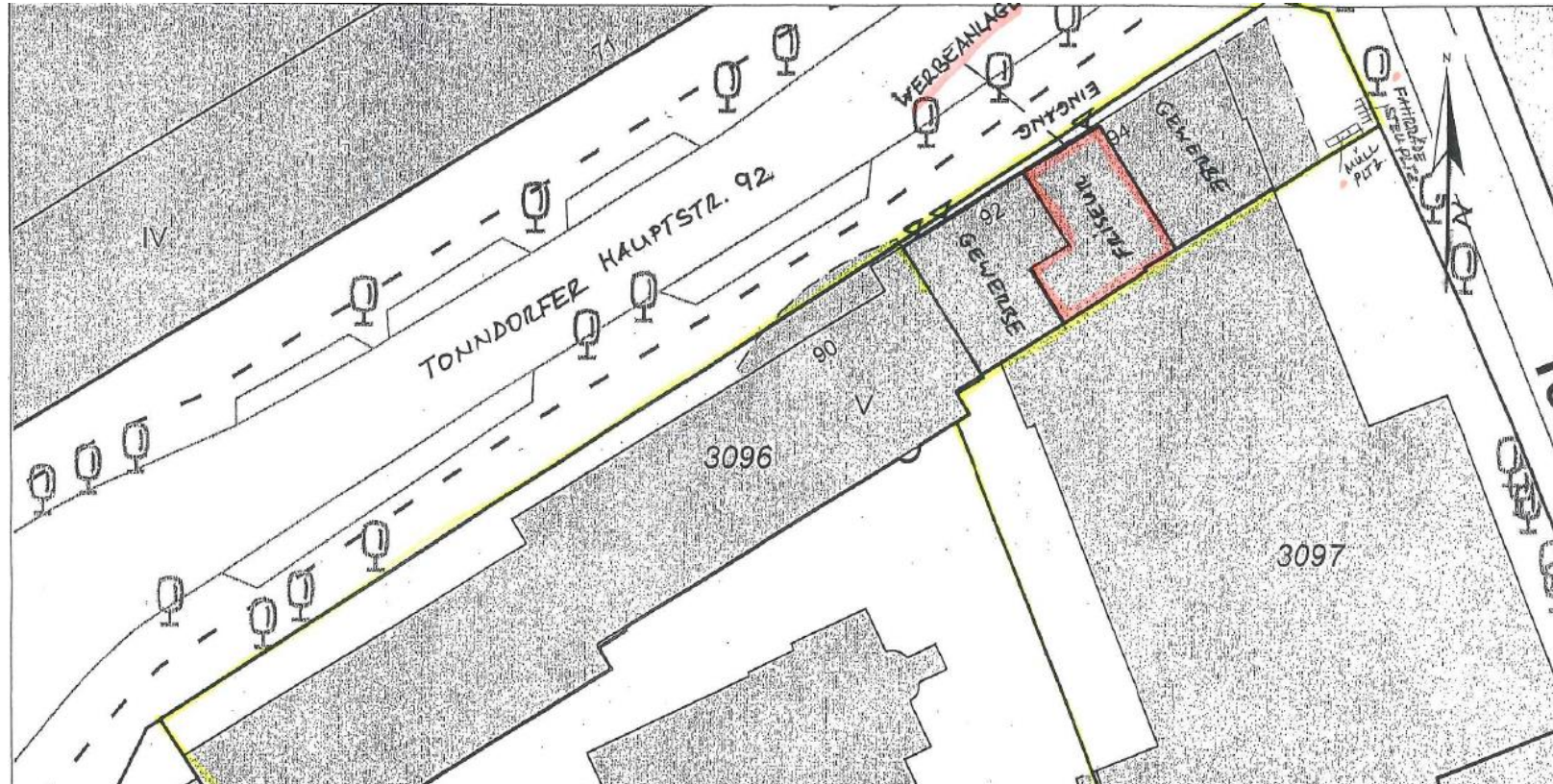
Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: M 2 o und W 2 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	--

#### **6. Hinweis**

Keine

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

Dem Antrag wird zugestimmt.



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

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

Zu TOP 7.1.9 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Ölmühlenweg 4
Flurstück	2466

#### **2. Vorhaben**

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Nutzungsänderung: Reinigung und Änderungsschneiderei

**3. Antragseingang**      13.08.2019

**4. Fristablauf**            29.01.2020

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

Bebauungsplan	Tonndorf 1 mit den Festsetzungen: Geschäftsgebiet; max. 12000 m <sup>2</sup> BGF; TH max. 10 m; Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	---

#### **6. Hinweis**

Beantragt ist die Einrichtung einer Reinigung mit Änderungsschneiderei im Ladenbereich des bestehenden Edeka-Marktes.

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

Dem Antrag wird zugestimmt.



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

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

Zu TOP 7.1.10 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheiten	Söderblomstraße 14, 14a
Flurstück	876

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Neubau eines Zweifamilienhauses

**3. Antragseingang** 30.09.2019

**4. Fristablauf** 30.11.2019

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

Bebauungsplan	Tonndorf 24 mit den Festsetzungen: WR II o; 2W; ED; GRZ 0,2; GFZ 0,5 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
---------------	---

#### **6. Hinweis**

Aufgrund des Fristablaufs (Prüffrist 1 Monat) wurde eine genehmigung bereits erteilt.

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

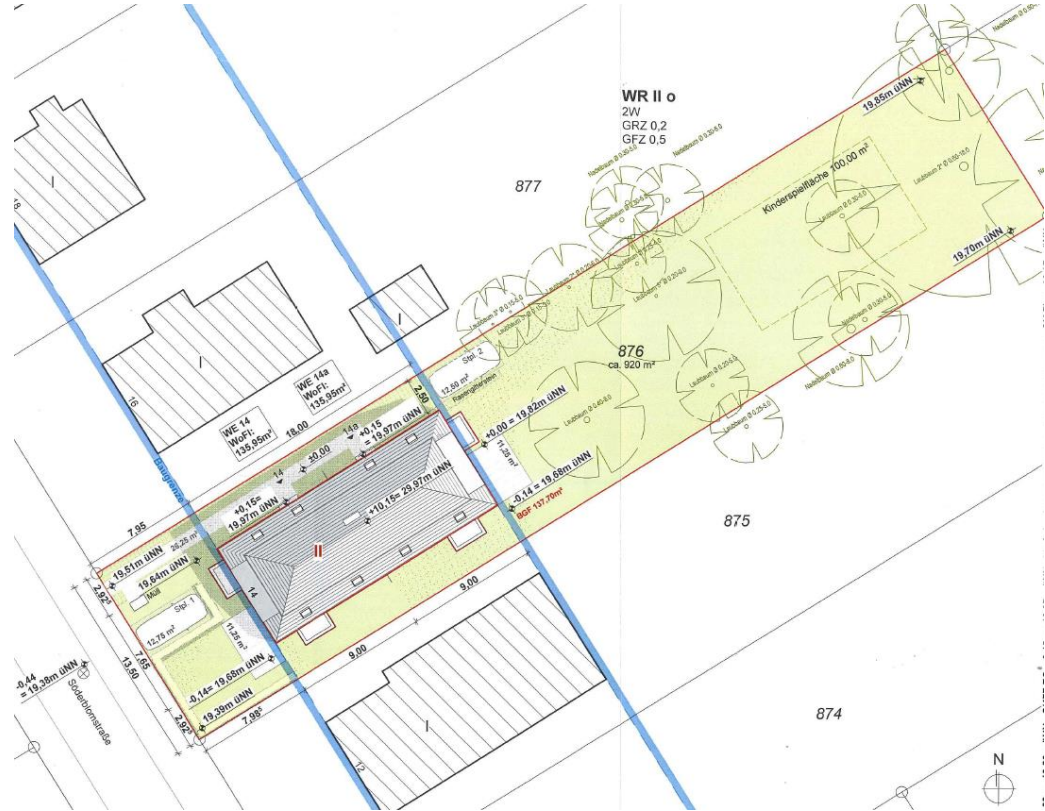
Dem Antrag wird zugestimmt.

# 7.1.10 Söderblomstraße 14 + 14a Neubau eines Zweifamilienhauses

§ 61



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





# 7.1.10 Söderblomstraße 14 + 14a

## Neubau eines Zweifamilienhauses

§ 61



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

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

Zu TOP 7.1.11 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit Walddörferstraße 337

Flurstück 159

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Nutzungsänderung: Sozialwohnungen für junge Menschen (Wohngemeinschaft bis 6 Personen)

**3. Antragseingang** 08.10.2019

**4. Fristablauf** 01.01.2020

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

Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld  
mit den Festsetzungen: W 3 g; 5/10 beb. Fläche  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

#### **6. Hinweis**

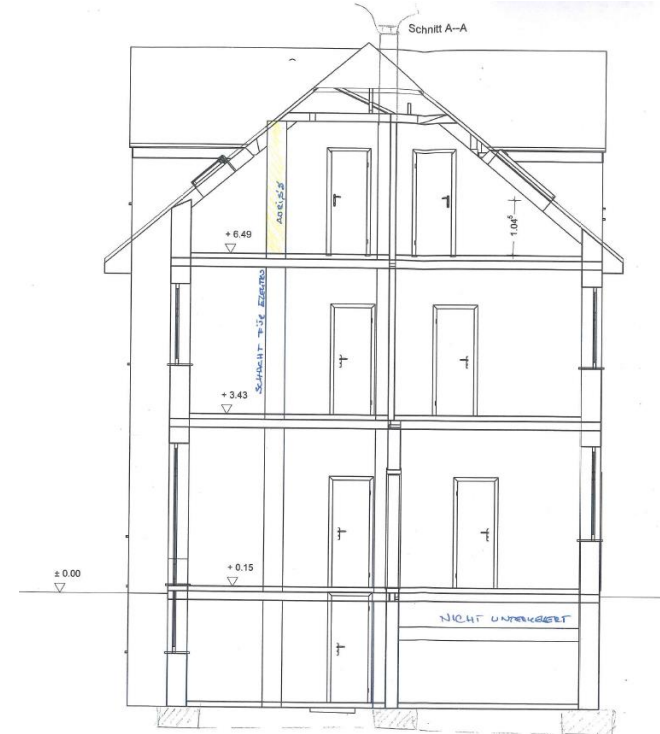
Es ist beantragt, das Bestandsgebäude (zuletzt genutzt als Therapiezentrum) zu Wohnzwecken umzuwandeln. Nutzer wird eine Wohngemeinschaft sechs junger Menschen sein, die aus Therapieeinrichtungen kommen und in diesem Objekt unterstützt und betreut werden, um zukünftig in eigene Wohnungen ziehen zu können.

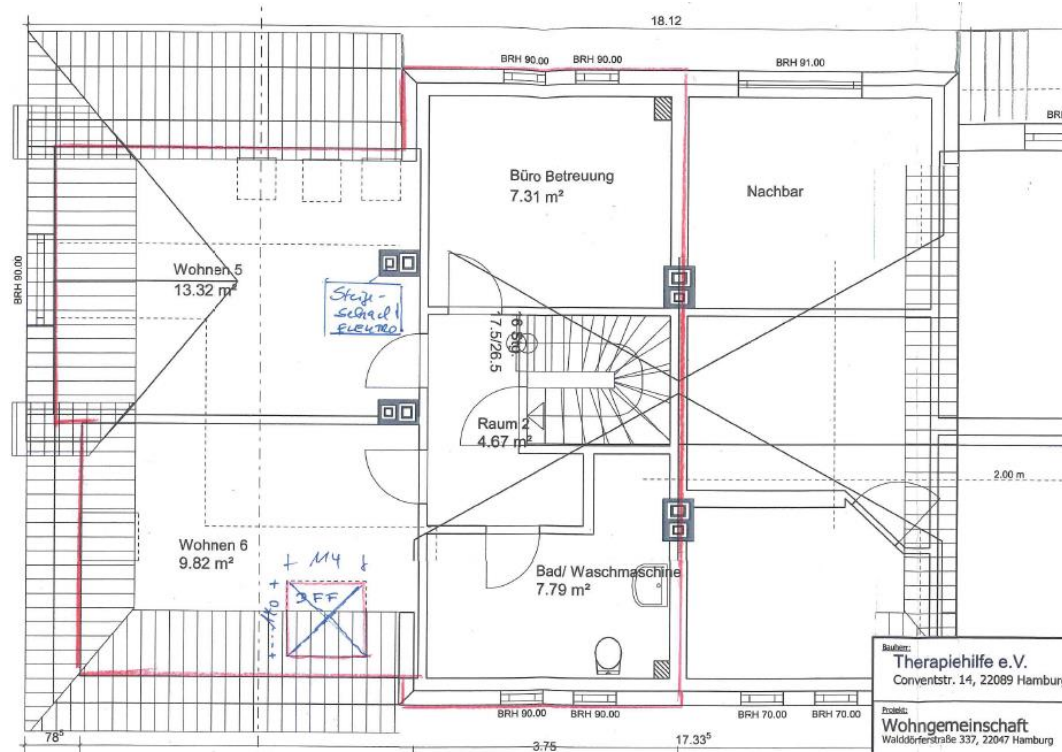
#### **7. Entscheidung der Verwaltung**

Dem Antrag wird zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





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

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

Zu TOP 7.1.12 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheiten	Am Grundwasserwerk 12 b, 14
Flurstück	3868

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Zwei Einfamilienhäuser (2 WE) und drei offene Stellplätze

**3. Antragseingang** 15.10.2019

**4. Fristablauf** 15.11.2019

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

Bebauungsplan	Tonndorf 21 mit den Festsetzungen: WR II o; 2W; GRZ 0,4; GFZ 0,8 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
---------------	---

#### **6. Hinweis**

Aufgrund des Fristablaufs (Prüffrist 1 Monat) wurde eine Genehmigung bereits erteilt.

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

Dem Antrag wird zugestimmt.

# 7.1.12 Am Grundwasserwerk 12b + 14 Neubau von zwei Einfamilienhäusern

§ 61



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





Südosten



Südwesten

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

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

Zu TOP 7.1.13 der Ausschusssitzung am 17.12.2019

#### **1. Grundstück**

Belegenheit	Rahlau 96
Flurstück	2287

#### **2. Vorhaben**

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO  
Mehrfamilienhaus (11 WE) und fünf offene Stellplätze im Vorgarten

**3. Antragseingang**      12.09.2019

**4. Fristablauf**            11.12.2019

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

Baustufenplan	Tonndorf-Jenfeld mit den Festsetzungen: W 2 o; 3/10 beb. Fläche Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
---------------	--

#### **6. Hinweis**

Dem Ausschuss lag ein Vorbescheid für eine Bebauung dieses Grundstücks am 28.03.2019 vor.  
Aufgrund des Fristablaufs im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist eine Genehmigung bereits erteilt worden.

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

Dem Antrag wird zugestimmt.





