

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

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

TOP	Straße	Gemarkung	Bauvorhaben	Prüfverfahren	Bemerkung
5.1.1	Euckenstraße 24	Tonndorf	Errichtung eines Doppelhauses (2 WE) W/WBZ/03333/2020	§ 63	+
5.1.2	Auf dem Königslande 37 / 39	Wandsbek	Erweiterung eines Bürogebäudes um ein Staffelgeschoss W/WBZ/14119/2019	§ 63	-
5.1.3	Tilsiter Straße 176	Hinschenfelde	Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes W/WBZ/00802/2020	§ 62	+
5.1.4	Schellingstraße 17	Eilbek	Neubau von drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung W/WBZ/06112/2020	§ 63	+
5.1.5	Ölmühlenweg 33	Hinschenfelde	Umbau der Mühle zur Kindertagesstätte (Erweiterung der bestehenden Kita um 75 zusätzliche Kitaplätze) W/WBZ/06487/2020	§ 62	+
5.1.6	Barsbütteler Straße 31	Jenfeld	Errichtung von 9 Stadthäusern W/WBZ/05249/2020	§ 63	-
5.1.7	Schimmelmannstieg 4	Jenfeld	Errichtung eines Gartenschuppens und Nutzungsänderung zu einer gewerblichen Hundebetreuung (3 Hunde) W/WBZ/07210/2019	§ 61	+/-

aktualisiert am 10.08.2020

5.1.8	Menckesallee 17	Eilbek	Nutzungsänderung zu einer Beherbergungs- stätte für Kurzzeitvermietung W/WBZ/05491/2020	§ 62	-
-------	-----------------	--------	---	------	---

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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.1 der Ausschusssitzung am 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit Euckenstraße 24

Flurstück 821

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Errichtung eines Doppelhauses mit 2 WE

3. Antragseingang 18.02.2020; Eingang Umplanung am 03.07.2020

4. Fristablauf 09.10.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Tonndorf 24
mit den Festsetzungen: WR I o, 2 WE, GRZ 0,2, GFZ 0,3
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 4,0 m.

7. Hinweis

Der Vorgang (ursprüngliche Planung) lag dem Ausschuss bereits am 24.06.2020 vor.
Damals betrug die Baugrenzenüberschreitung 11m, was nicht zugelassen wurde, da zum
Schutz des Baumes nur eine Baugrenzenüberschreitung von 4m erforderlich ist.

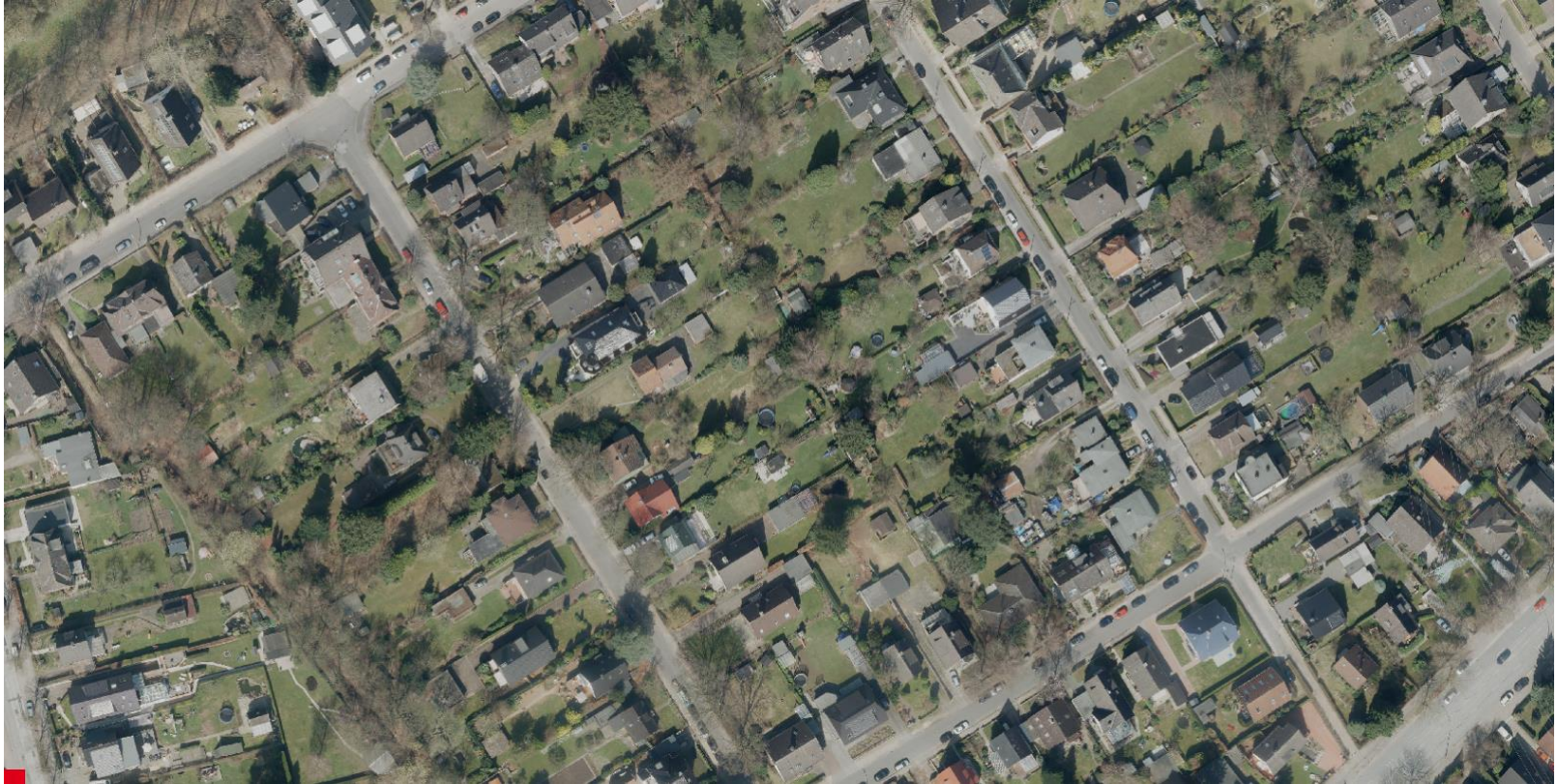
Anschließend erfolgte die hier zu beurteilende Umplanung.

Zum Erhalt der schützenswürdigen Eiche wird die Befreiung (Baugrenzenüberschreitung) unter der Bedingung erteilt, dass das beantragte, 18 m tiefe Gebäude auch nach einem eventuellen Abgang dieser Eiche in seiner Gebäudetiefe nicht verlängert wird. Der nicht ausgenutzte vordere Bereich des Baufensters muss unbebaut bleiben. Eine Bautiefe von 18 m ist in den vorhandenen Baufenstern festgesetzt und einzuhalten.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.





Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

VERTRAULICH nach § 7 Absatz 1 BezVG

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.2 der Ausschusssitzung am 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Auf dem Königslande 37, 39
Hinschenfelder Straße 24

Flurstück 347, 348

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Erweiterung eines Staffelgeschosses für ein Bürohaus (Haus A)

3. Antragseingang 04.10.2019

4. Fristablauf 24.09.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Durchführungsplan 420
mit den Festsetzungen: G 1 g; G 2 g (max. 14 m / 15 m
Bautiefe); Baulinien
Baugesetzbuch

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um ein zusätzliches Vollgeschoss zzgl. Nichtvollgeschoss auf 4 Vollgeschosse zzgl. Nichtvollgeschoss auf dem Bestandsgebäude mit 3 Vollgeschossen (§ 11 BPVO).

6.1.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen mit der Westfassade des Nichtvollgeschosses (§ 11 BPVO).

- 6.1.3. für das Überschreiten der rückwärtigen Baulinie durch das Nichtvollgeschoss um 3,50 m (§ 13 BPVO)
- 6.1.4. für das Unterschreiten der vorderen Baulinie um bis zu 8,50 m mit dem Nichtvollgeschoss (§ 13 BPVO).
- 6.1.5. für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe von max. 7,50 m um 8,34 m auf bis zu 15,84 m (Punkt 2.23 der textlichen Festsetzungen zum Durchführungsplan).

7. Hinweis

Im Bestand verfügt das Gebäude über 3 Vollgeschosse („G2g“). Gemäß Vorbescheid (vorgestellt im BPA am 28.09.2017) wurde die Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss auf insgesamt 4 Vollgeschosse befreit. Ein 5. Vollgeschoss wurde versagt, da sich dieses städtebaulich nicht einfügt.

An der Sanierung des Gebäudes nebst Aufstockung um 1 Vollgeschoss wird im vorliegenden Antrag weiter festgehalten. Parallel wird in diesem Vorbescheid ein zusätzliches Staffelgeschoss (anstelle eines 5. Vollgeschosses) abgefragt.

Die planungsrechtlichen Befreiungen Ziffern 6.1.1. (Geschossigkeit) und 6.1.5. (Traufhöhenüberschreitung) werden nicht erteilt.

Es liegen keine Vorbildfälle für eine mit dem Vorhaben vergleichbare städtebauliche Situation vor. Das Gebäude an der Ecke Holzmühlenstraße / Auf dem Königslande ist aufgrund der Lage am Kreuzungspunkt als Einzelfall zu betrachten. Die übrigen Wohnbebauungen innerhalb des Baublocks, die 4 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss aufweisen und für die jeweils Befreiungen für das Überbauen nicht überbaubarer Grundstücksfläche erteilt wurden, nehmen jeweils städtebaulich auf angrenzende und plangemäß bebaute Gebäude Bezug, sodass auch diese nicht als Vorbildfall zu werten sind.

Im Vorbescheid wurde das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe von max. 7,50 m auf bis zu ca. 12,87 m befreit.

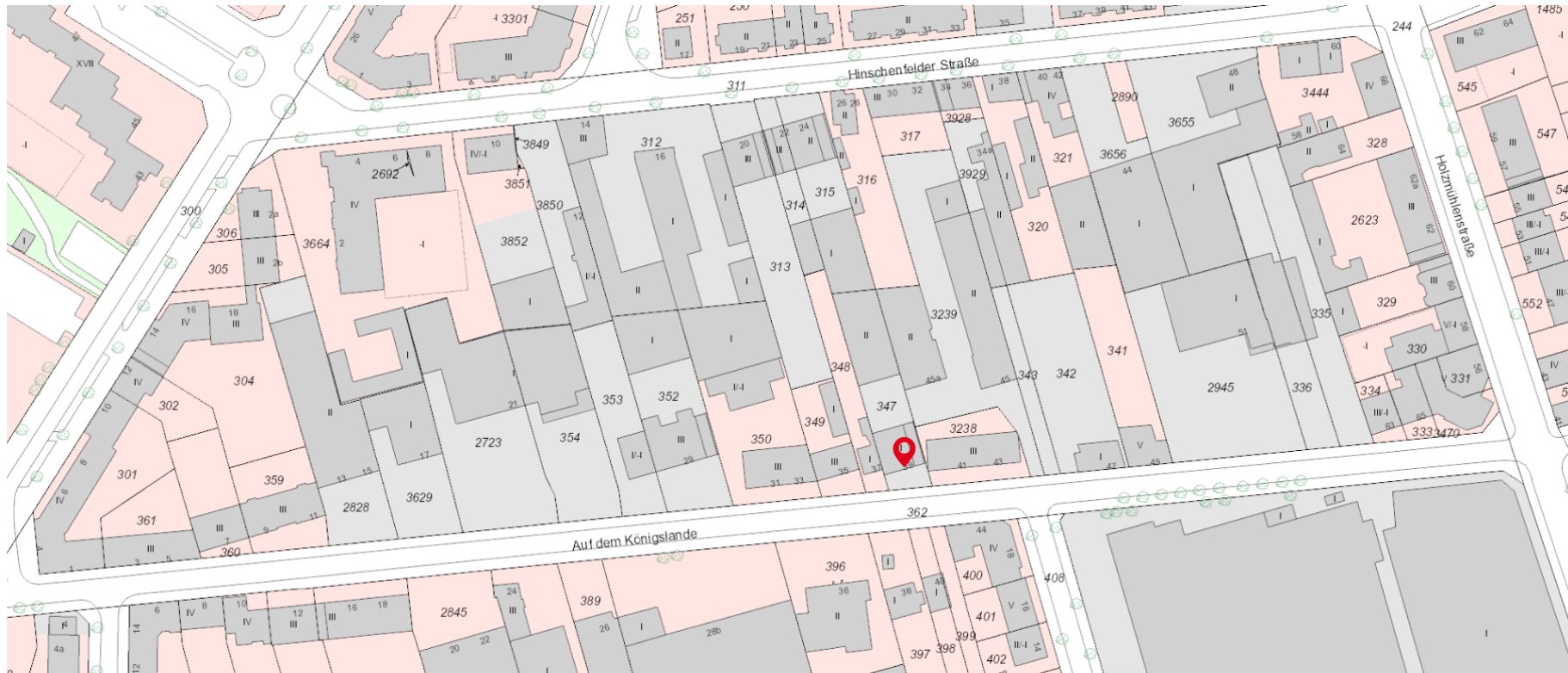
Die genehmigte Firsthöhe ab OK Terrain beträgt für das Nachbargebäude Auf dem Königslande 41/43 rund 13,20 m. (Die dargestellte Höhenabwicklung auf der eingereichten Ansicht weicht stark von der tatsächlichen Höhe ab und ist somit fehlerhaft. Im Bestand befindet sich die Oberkante Attika (ü. 3. OG) deutlich über der Traufhöhe des Nachbargebäudes. Folglich wird bereits das 4. Vollgeschoss den nachbarlichen First erreichen bzw. nur leicht darunter bleiben. Die Darstellung, dass das beantragte Staffelgeschoss nur leicht den Nachbarfirst überschreitet, ist somit irreführend.) Das beantragte Staffelgeschoss würde das angrenzende Dachgeschoss unverhältnismäßig stark überragen. Auch ist ein gelungener einfügungsverträglicher Anschluss an das Nachbargebäude durch das deutliche Überragen des Firstes ausgeschlossen.

Die beantragte Erhöhung um ein Nichtvollgeschoss ist nicht genehmigungsfähig, da sich dieses hinsichtlich seiner Traufhöhe und der fehlenden Anpassung an das direkt angrenzende dreigeschossige Wohnhaus nebst Dachgeschoss städtebaulich nicht einfügt. Die Erteilung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses wäre überdimensioniert.

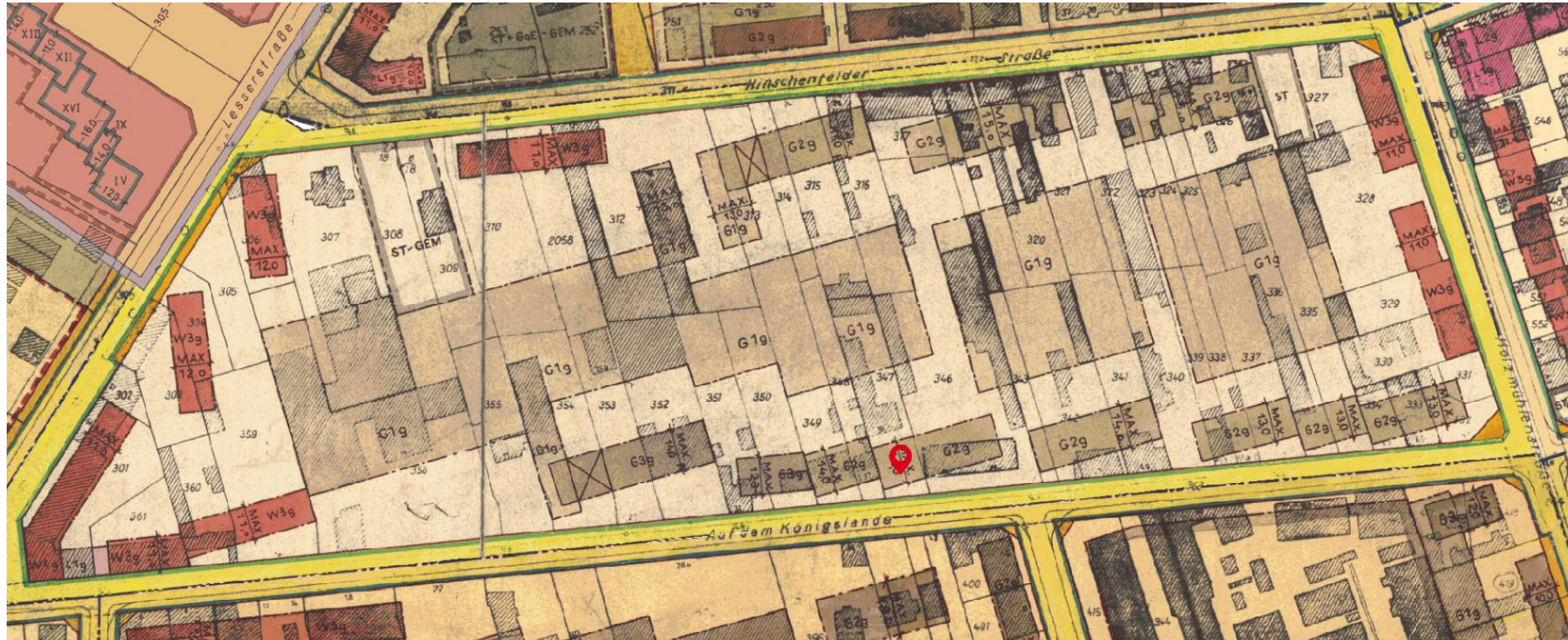
Da die Befreiungen Ziffern 6.1.1. und 6.1.5. nicht erteilt werden und somit dem beantragten Staffelgeschoss nicht zugestimmt wird, müssen auch die Befreiungen Ziffern 6.1.2 bis 6.1.4. abgelehnt werden.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.



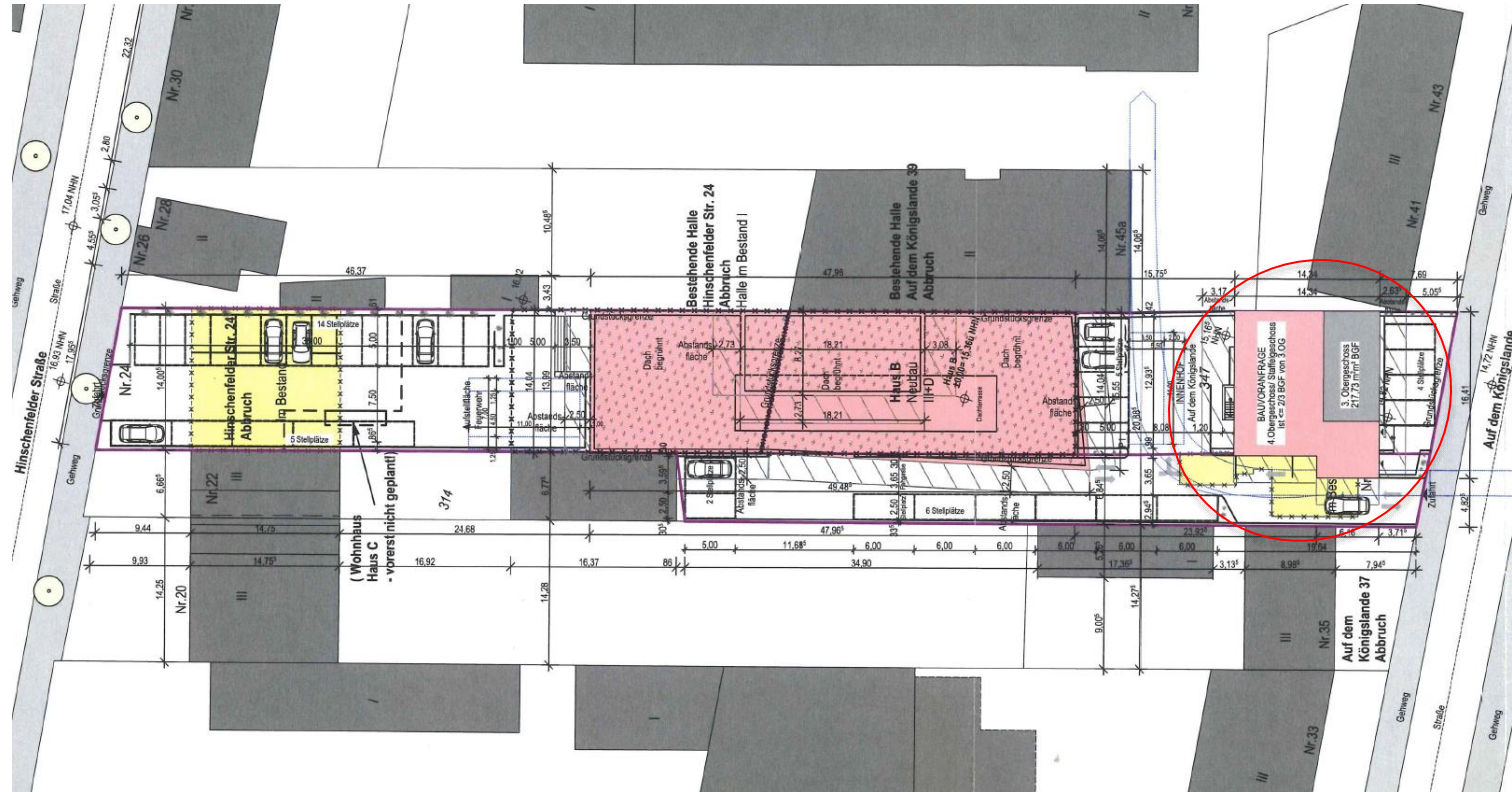
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



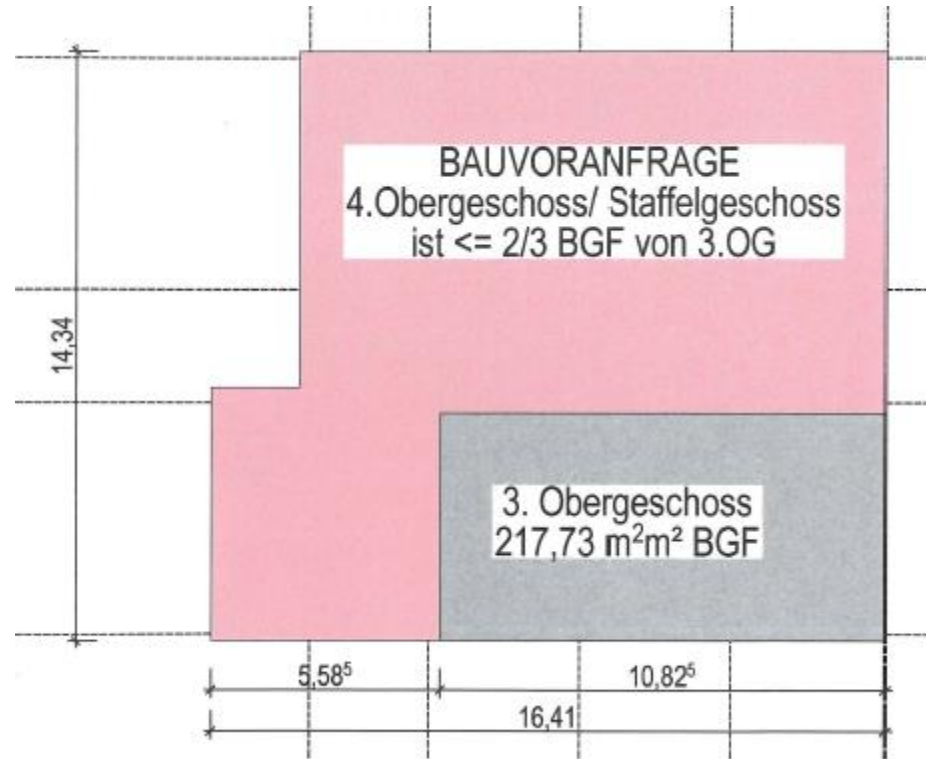
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

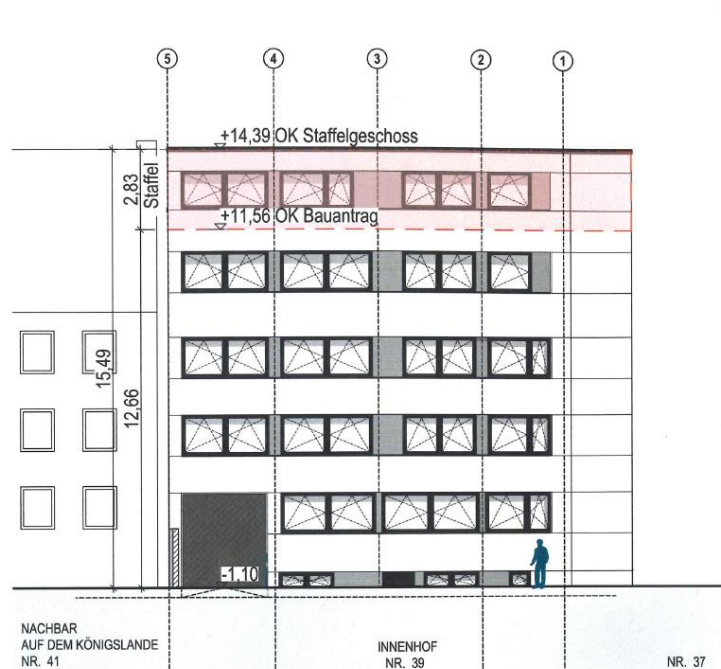


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

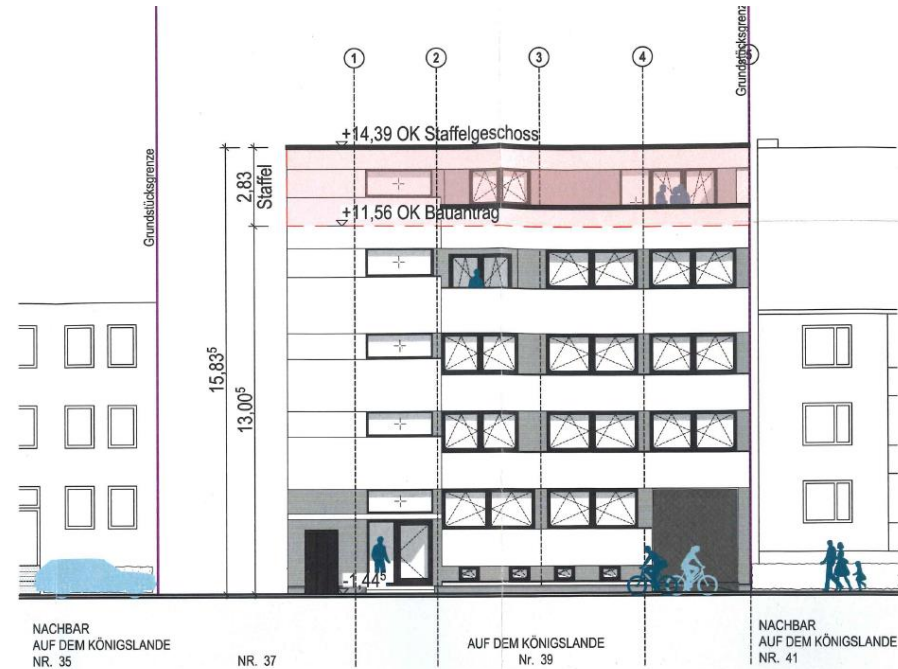


Erweiterung eines Bürogebäudes um ein Staffelgeschoss





Ansicht Süd (Innenhof)



Ansicht Nord (Straße)

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 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Tilsiter Straße 176
Flurstück	1914

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Neubau eines Gewerbeobjektes mit einer Gewerbehalle und Büro

3. Antragseingang 06.01.2020

4. Fristablauf 07.10.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Wandsbek 69 / Tonndorf 29 mit den Festsetzungen: GE, Ausschluss von Einzelhandel und Bordellen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	--

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB

6.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier:
Betriebswohnung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

7. Hinweis

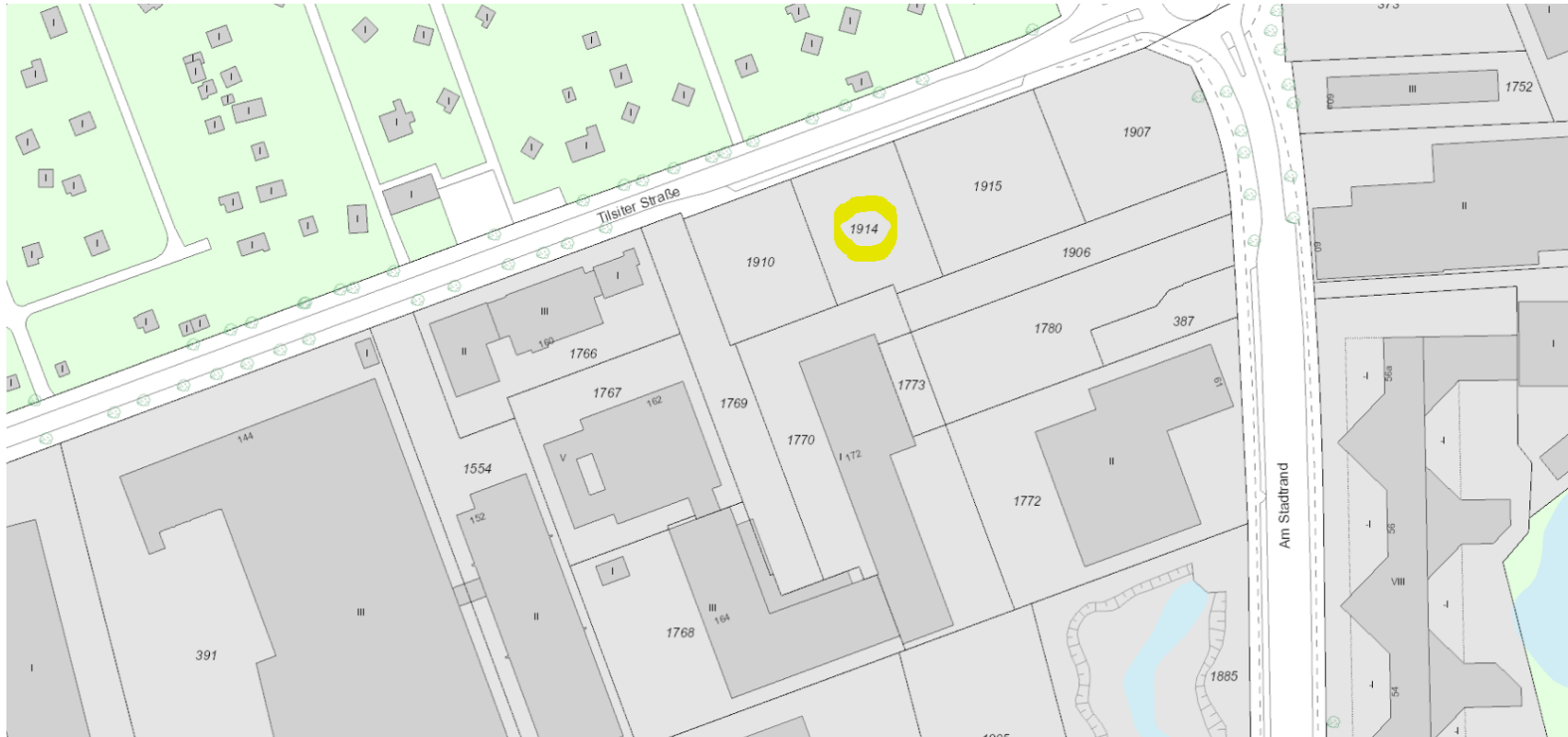
Die Betriebswohnung steht in engem Zusammenhang mit dem Betrieb, daher sind die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme gegeben (Lagerung von höherwertigen Baumaschinen und Materialien, Nutzung der Betriebswohnung durch die Betriebsleiter, die Betriebswohnung ist nur über das Betriebsgebäude zu erreichen, es ist kein separater Zugang von außen vorhanden, die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet).

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.

5.1.3 Tilsiter Straße 176 Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes

§ 62



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

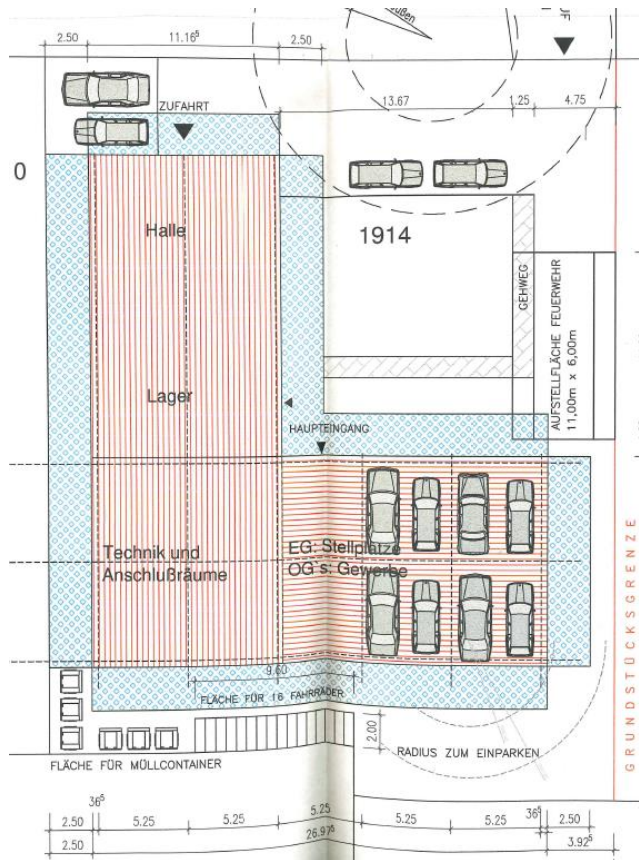


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.3 Tilsiter Straße 176

Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes

§ 62



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 5.1.4 der Ausschusssitzung am 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Schellingstraße 17
Flurstück	541

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Neubau von drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung

3. Antragseingang 15.05.2020

4. Fristablauf 03.09.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Durchführungsplan	186/52 mit den Festsetzungen: geschlossene Bauweise; Baulinien; Bautiefe max. 12,0m Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO
-------------------	---

Bebauungsplan	Eilbek 14 mit den Festsetzungen: M 4 g (vorne); M 2 g (hinten); Abstand zur vorderen Bebauung 10,0 m; GRZ 0,6 Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

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

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

- 6.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise. Das Haus 2 soll alternativ in offener Bauweise an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, statt der gem. Durchführungsplan D 186/52 vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise. (§ 11 BPVO)
- 6.1.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise. Das Haus 2 soll alternativ in abweichender Bauweise halboffen errichtet werden - offen an der westlichen Grundstücksgrenze, geschlossen an der östlichen Grundstücksgrenze (Durchführungsplan D 186/52 in Verbindung mit § 11 BPVO)
- 6.1.3. für das Überschreiten der vorgeschriebenen vorderen Baulinie um 3,50 m durch das Vorderhaus (Haus 1) und um weitere 1,50 m durch die Balkone des Vorderhauses (§ 13 Abs. 4 BPVO).
- 6.1.4. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um 2,0 m durch das Haus 2 (§ 13 Abs. 4 BPVO).
- 6.1.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,86 durch die Tiefgarage und die Zuwegungen. (§ 19 BauNVO in Verbindung mit § 2 Punkt 18 der Verordnung über den Bebauungsplan Eilbek 14)

7. Hinweis

Es wird lediglich das Maß der Nutzung beurteilt. Die Art der Nutzung ist zurzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens: Im vorangegangenen Vorbescheid (vorgestellt im BPA am 19.11.2019) wurde ein wesentliche Anteil gewerblicher Nutzung gefordert, um dessen Erfordernis noch gestritten wird.

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 6.1.1. (offene Bauweise für Haus 2) wird erteilt. Die umliegende rückwärtige Bebauung ist nicht von einer geschlossenen Bebauung geprägt. Die geplante offene Bebauung wirkt nicht störend auf die Nachbarn, gegenteilig ermöglicht sie zu den ebenfalls in offener Bauweise errichteten Nachbargebäuden größere Abstände und gliedert sich in das städtebauliche Gefüge ein. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 6.1.2. (halboffene Bauweise für Haus 2) wird nicht erteilt.

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 6.1.3. (Überschreitung der vorderen Baulinie um 3,50m durch Haus 1) wird erteilt. Haus 1 nimmt im östlichen Bereich durch die begehrte Baulinienüberschreitung die Flucht des benachbarten Wohngebäudes auf. Es entsteht eine homogene straßenbegleitende geschlossene Bebauung unter Einhaltung eines deutlichen Rücksprungs zu Hausnummer 15 – entsprechend dem Festsetzungsziel des Plangebers. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Der Grundgedanke einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung wird weiterhin verfolgt. Eine nachteilige Auswirkung auf die Nachbarn entsteht nicht.

Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 6.1.4. (Überschreitung der Baulinie Haus 2) wird erteilt unter der Bedingung, dass Haus 2 in offener Bauweise errichtet wird (s.o.)- durch diese Bedingung bleiben Nachbarrechte gewahrt, da Abstände zur Grundstücksgrenze entstehen.

Durch die Anpassung von Haus 1 an die anschließende benachbarte Bebauung ergibt sich auch für Haus 2 eine abweichende Lage, um gleichmäßige und möglichst verträgliche Abstände zwischen den Gebäuden zu realisieren. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

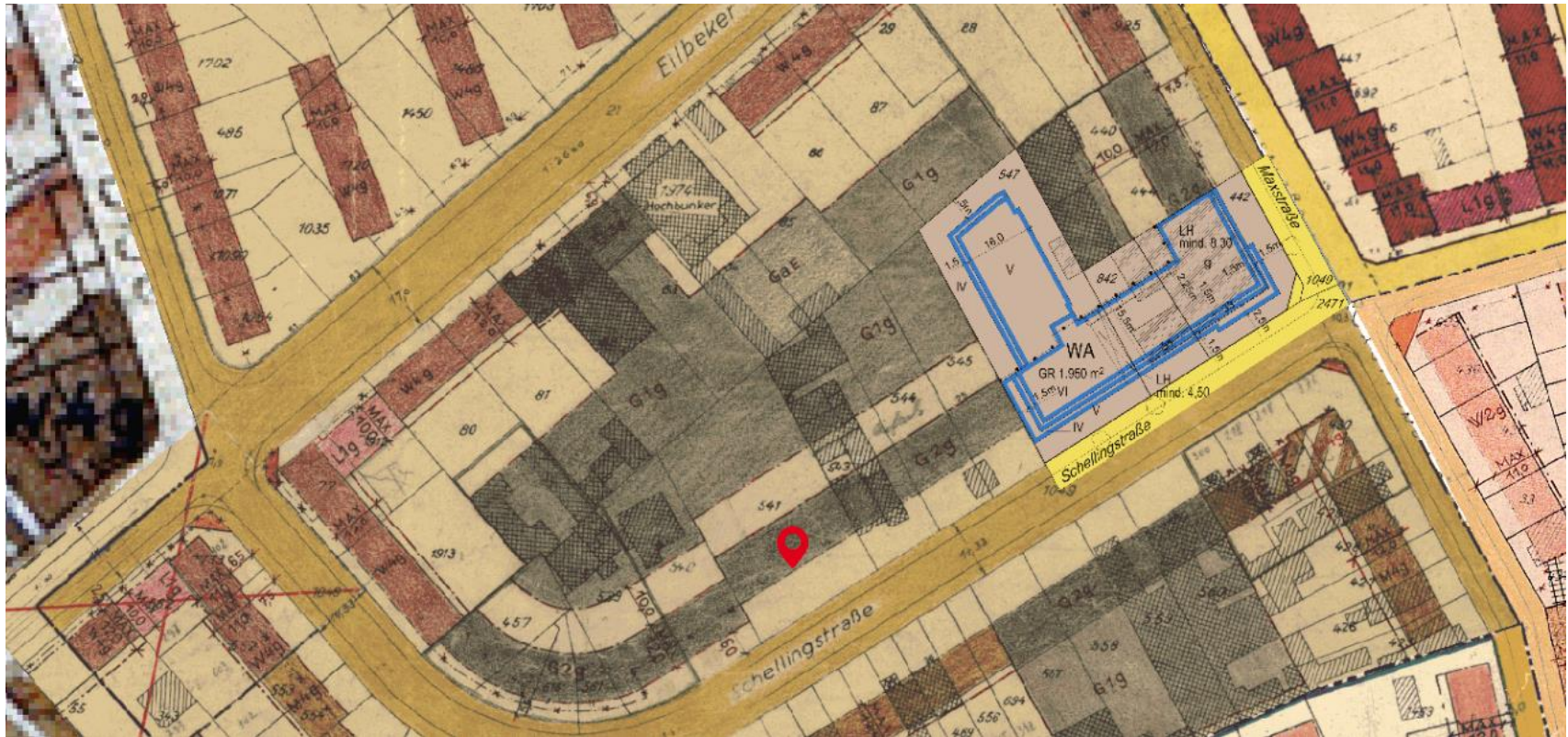
Die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 6.1.5. (GRZ-Überschreitung mit Tiefgarage und Zuwegungen) wird erteilt. Die Bauko befürwortet die Schaffung von Stellplätzen unter Erdgleiche. Die Tiefgarage muss - wie geplant - mindestens mit einem Subtrataufbau von 50 cm bedeckt werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

8. Entscheidung der Verwaltung

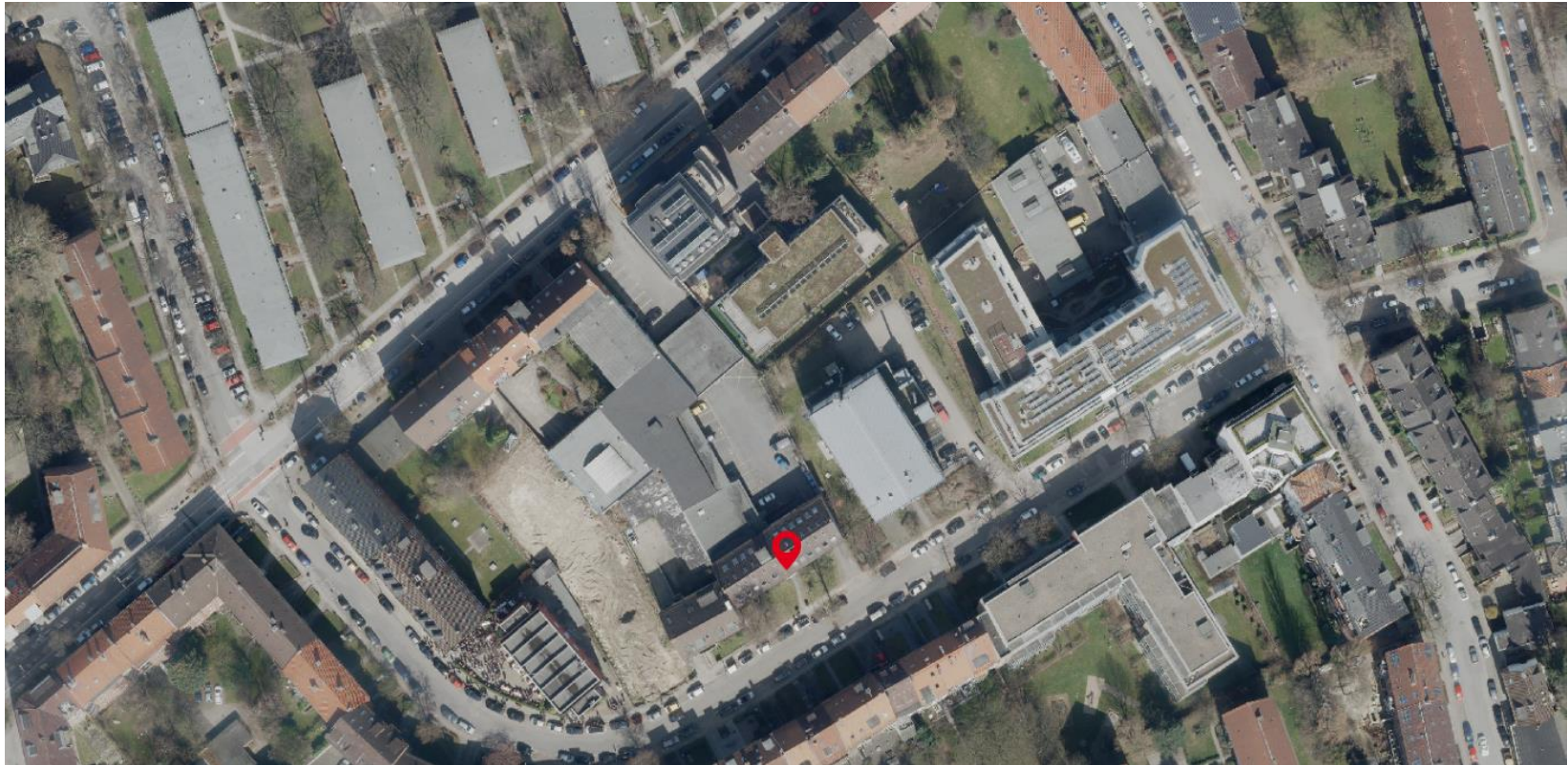
Dem Antrag wird zugestimmt.



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

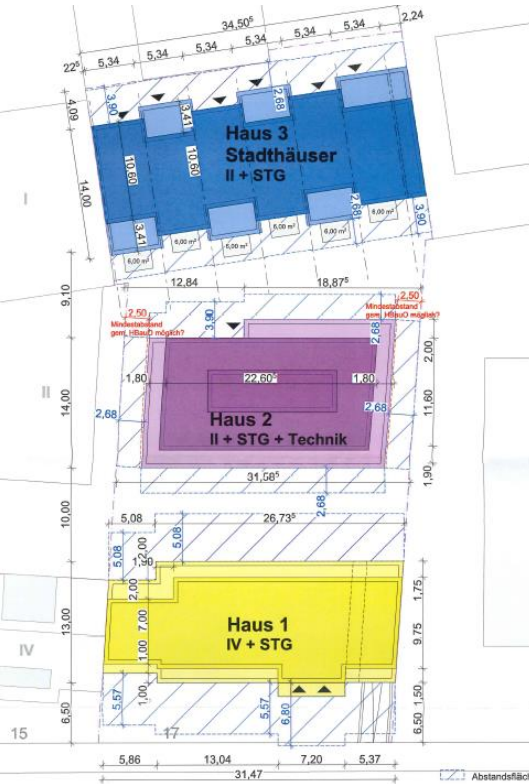


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





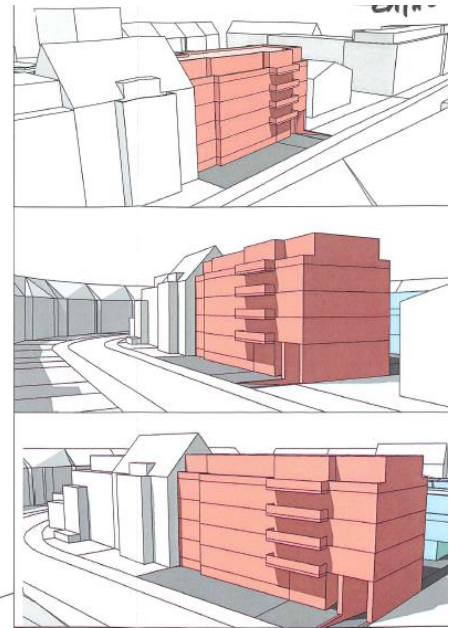
Schellingstraße Nr. 13 und 15

Der geplante Baukörper Haus 1 springt straßenseitig auf der gesamten Länge um einen Meter zu Haus Nr. 15 zurück, womit der Intention des Durchführungsplans D 186/52 eine städtebauliche Auflockerung der geschlossenen Blockrandbebauung herzustellen, gesprochen wird.

Zusätzlich wird eine architektonische Fuge zu Haus Nr. 15 gebildet, indem der neue Baukörper Haus 1 auf einer Länge von 5,86 m zu Haus Nr. 15 um 2,00 m (EG bis 3.OG) bzw. 3,50 m (STG) einen Fassadeneinsprung erhält.



Lageplan M. 1:1000



Anmutungen Haus 1: Fassadeneinsprung zu Haus Nr. 15 / Fuge



Nr. 13 Nr. 15 Nr. 17 Nr. 23/25

Schellingstraße

Schellingstraße

Strassenhauskern M. 1:500

Hinweis:
- die angegebenen Höhen beziehen sich auf die straßenseitige süd-westliche Grundstückskante + 8,11 m ü.N.N. = +/- 0,00
- die dargestellten Öffnungen im gestrichelten Baukörper dienen als Platzhalter. Die konkrete Darstellung der Fassade erfolgt im nachfolgendem Bebauungsverfahren

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 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Ölmühlenweg 33
Flurstück	1472

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Umbau Mühle zur Kindertagesstätte (75 Elementarkinder)

3. Antragseingang 08.05.2020

4. Fristablauf 14.10.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Durchführungsplan	496 mit den Festsetzungen: Grün- und Erholungsflächen BPVO Baugesetzbuch
Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen	Wandsbeker Geest

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier Kita, auf ausgewiesener Grün- und Erholungsfläche (10 Abs. 4 BPVO)

7. Hinweis

Für die Fläche gilt der Durchführungsplan 496 mit der Festsetzung Grün- und Erholungsflächen. Nach BPD - Altes Planrecht - ist die Festsetzung nicht funktionslos geworden und hat somit immer noch Bestand. Der Plan wurde auf Grundlage der Hamburgischen Aufbaugesetze erlassen und nach § 173 III BbauG 1960 übergeleitet.

Dementsprechend wird eine Befreiung für die Nutzung soziale Zwecke / Kita erteilt. Diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Zum einen wird die Anlage teilweise bereits als Kita genutzt und zum anderen bestehen offenbar auch seitens des Denkmalschutzamtes keine Bedenken hinsichtlich des Ortsbilds. Darüber hinaus besteht nach Aussage der BASFI ein hoher Bedarf an Kita-Plätzen in der Umgebung und somit ein Erweiterungsbedarf der vorhandenen Kita. Die vorgesehene Nutzung dient dem Wohle der Allgemeinheit und führt dem denkmalgeschützten Gebäude eine adäquate Nutzung zu.

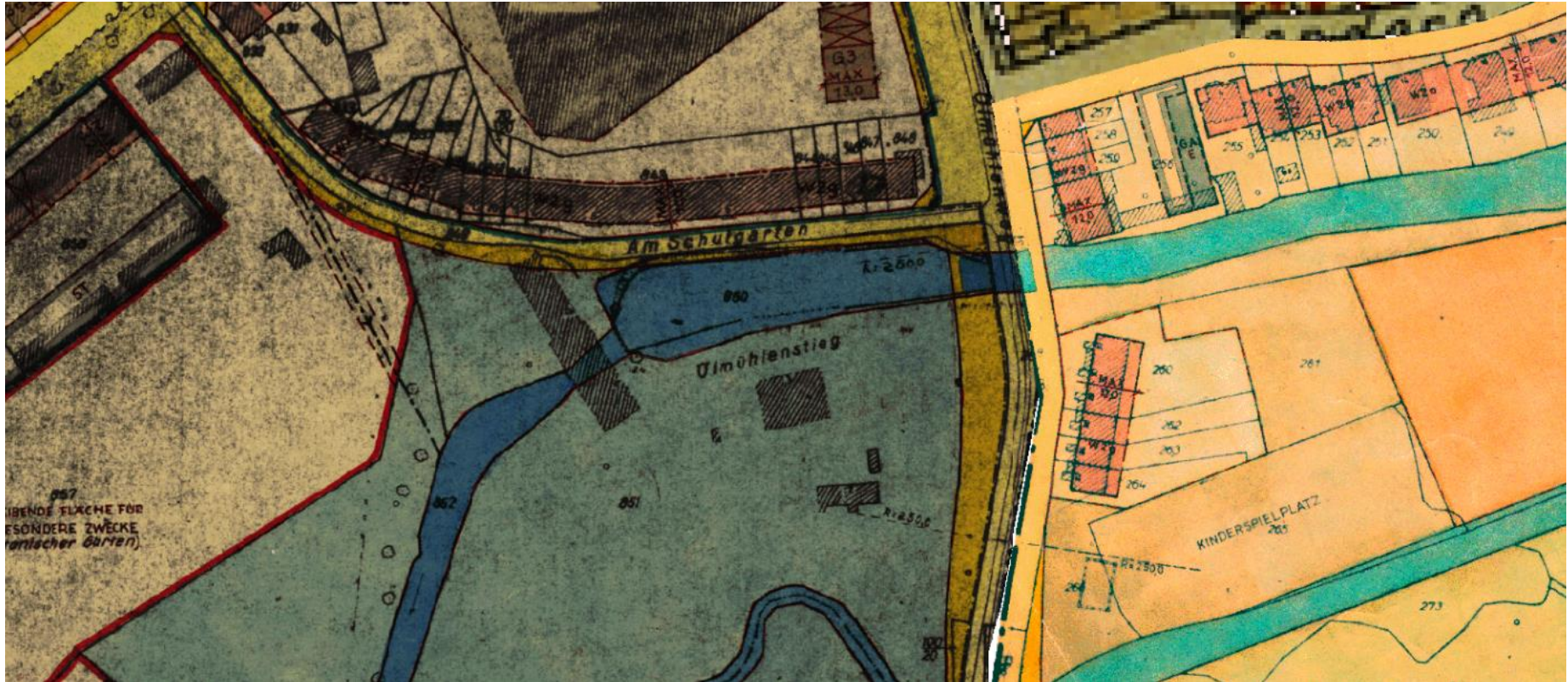
Die Nutzung als Grün- und Erholungsfläche bleibt für den umliegenden Grünzug erhalten. Das Vorhaben widerspricht nicht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen, diese bleiben weiterhin gewahrt.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird zugestimmt.



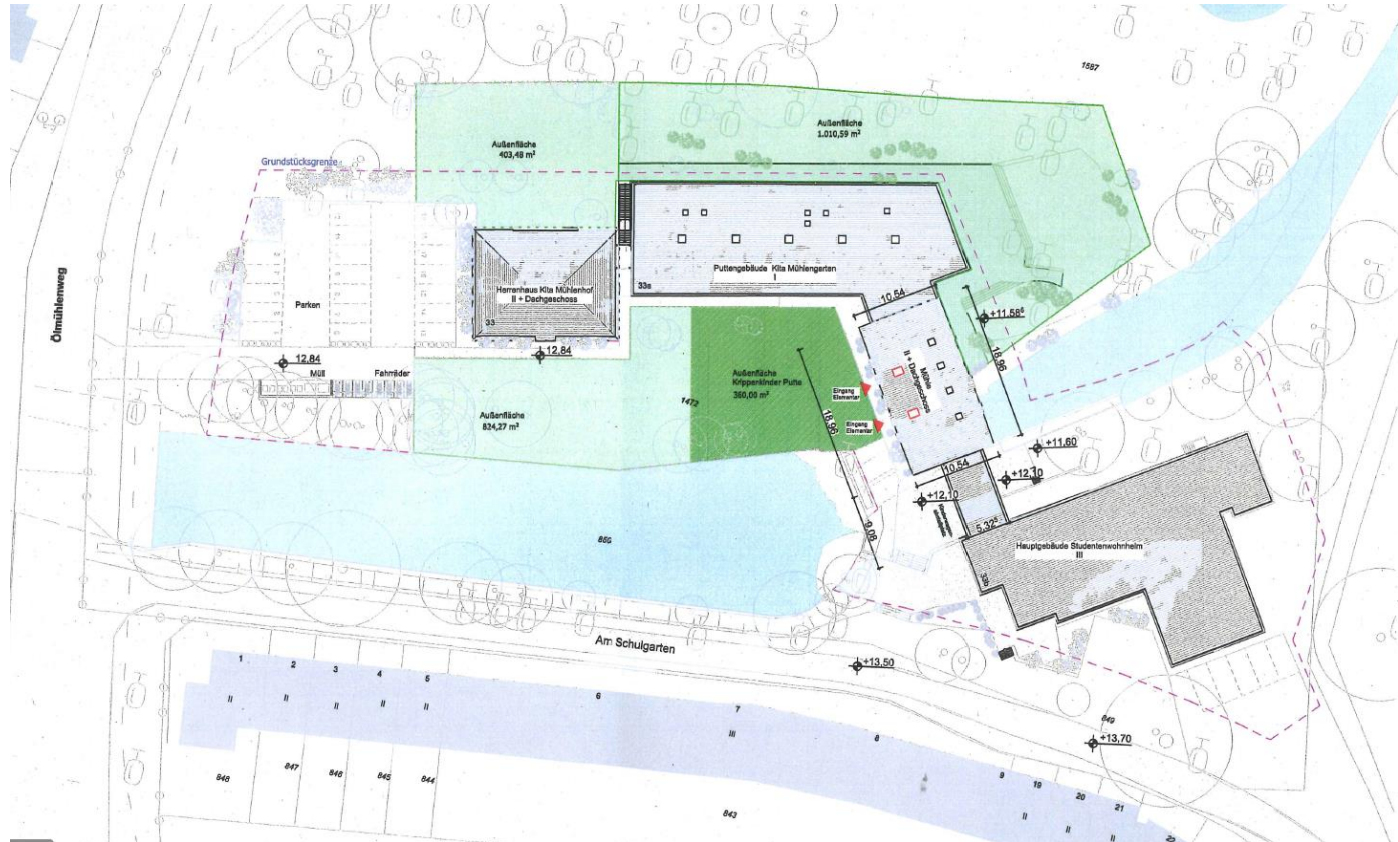
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





ANSICHT NORD

7. Hinweis

Die planungsrechtlichen Befreiungen werden nicht erteilt, sie sind städtebaulich nicht vertretbar. Die Voraussetzungen zum Erteilen der Befreiungen liegen nicht vor. Vorbildfälle sind nicht gegeben.

Die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche durch die Hauptanlage entfaltet eine bauliche Wirkung die nicht als gering eingestuft wird. Die Überschreitung der zulässig bebaubaren Fläche durch die Nebenanlagen um 0,17 auf 0,32 kann nach § 31 (2) BauGB ebenfalls nicht als geringfügig eingestuft werden und ist städtebaulich ebenfalls nicht vertretbar. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, um von den planungsrechtlichen Festsetzungen abzuweichen.

Zudem fügt sich das rückwärtige Gebäude von seiner Lage nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da der vorgesehene Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze mit geplanten 6,0 m deutlich zu gering ist.

Hinweis zur Art der Nutzung:

Der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld setzt für das Gebiet M 2 o fest. Da es sich hierbei um ein Mischgebiet nach BPVO handelt, muss ein Gewerbeanteil in diesem Gebiet vertreten sein, was augenscheinlich nicht der Fall ist. Folglich müsste ein gewerblicher Nutzungsanteil umgesetzt werden, um den Gebietstyp zu entsprechen.

8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.1.6 Barsbütteler Straße 31 Errichtung von 9 Stadthäusern

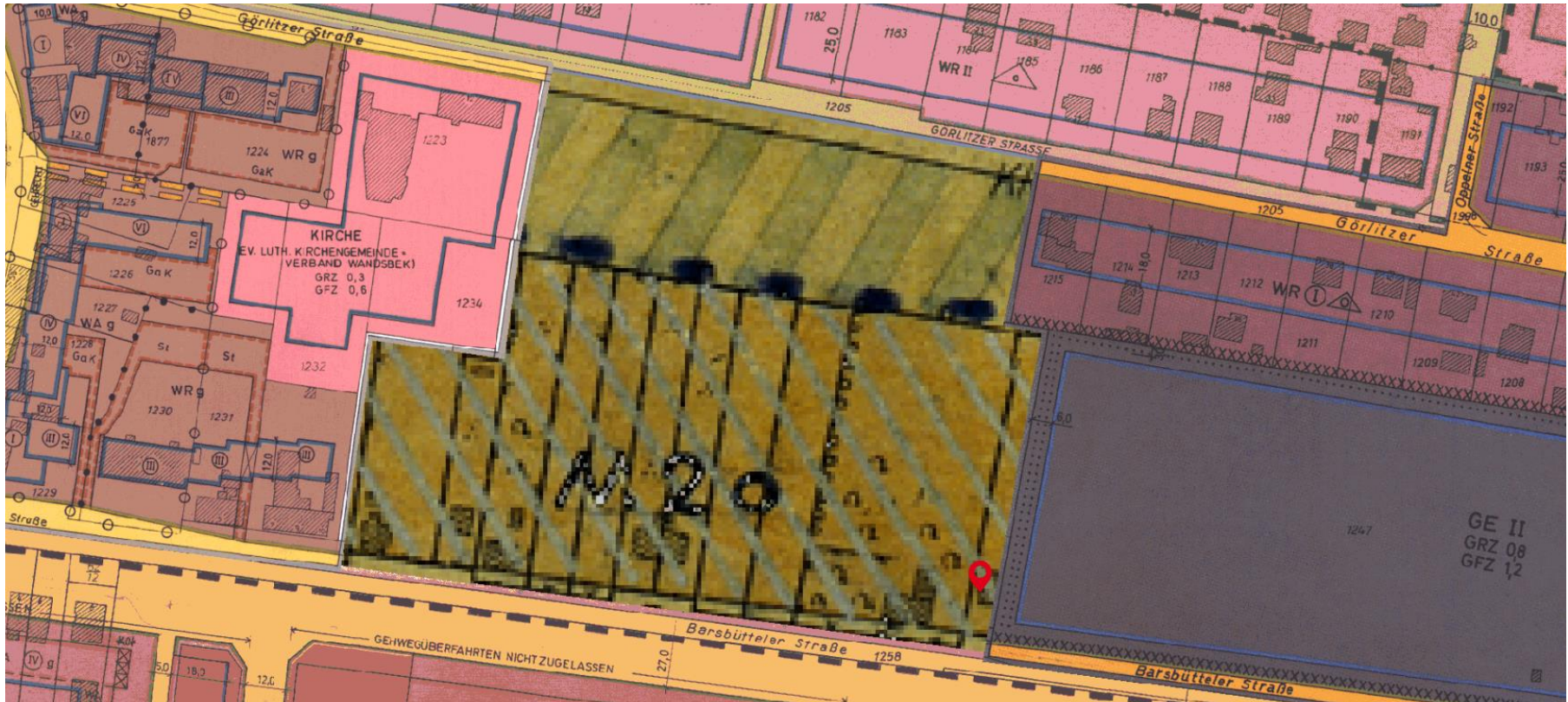
§ 63



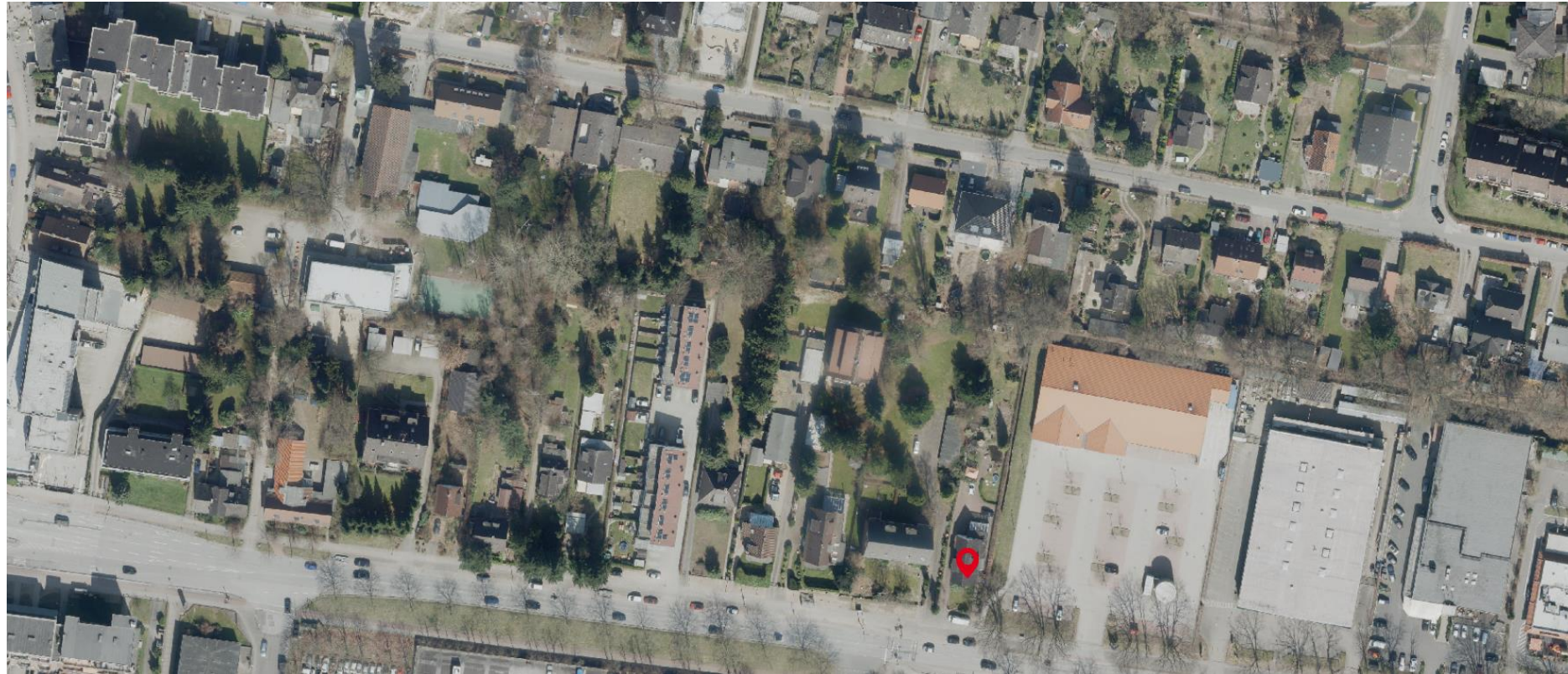
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6 Barsbütteler Straße 31 Errichtung von 9 Stadthäusern

§ 63



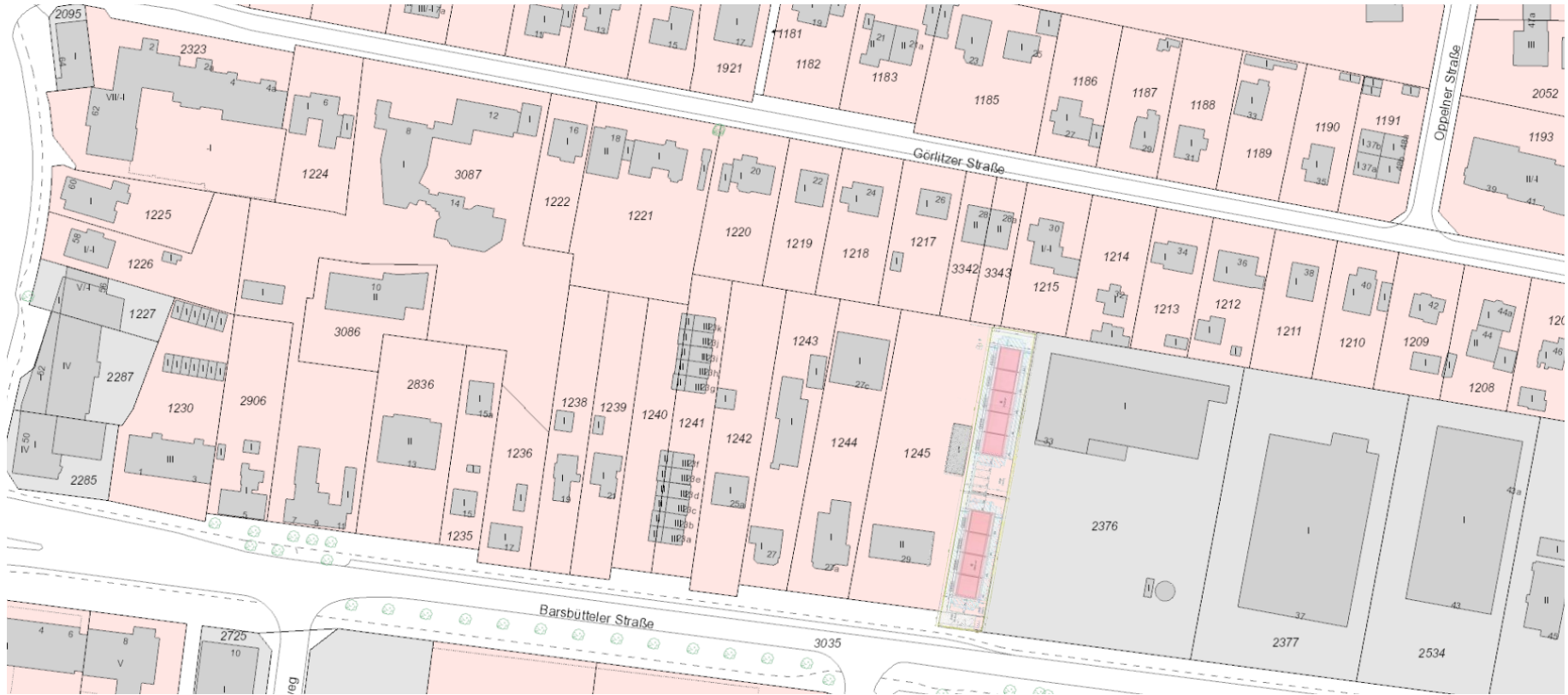
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

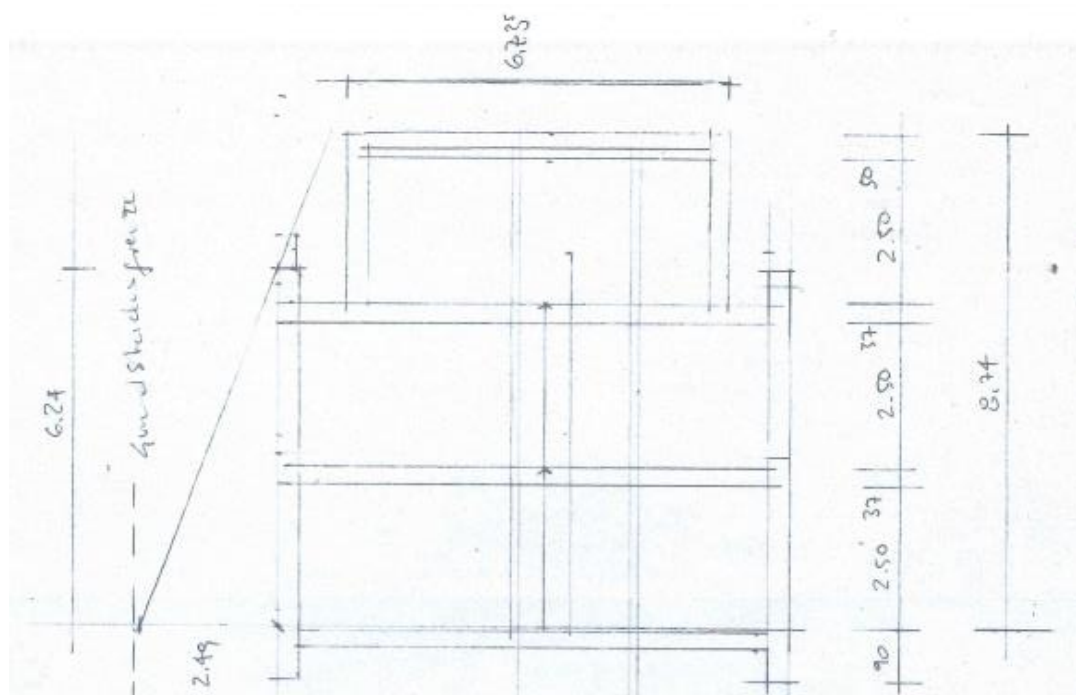


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.1.6 Barsbütteler Straße 31 Errichtung von 9 Stadthäusern

§ 63





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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.1.7 der Ausschusssitzung am 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Schimmelmannstieg 4
Flurstück	459

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Errichtung eines Gartenschuppens, Nutzungsänderung einer gewerblichen Hundebetreuung für maximal 3 fremde Hunde

3. Antragseingang 26.05.2020

4. Fristablauf noch keine Frist (wg. Nachforderungen)

5. Planungsrechtliche Grundlage

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

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche der Nebenanlagen um 0,1 auf 0,2 (§ 11 BPVO)

7. Hinweis

Die Verwaltung lehnt die ohne Genehmigung errichteten Nebenanlagen im hinteren Grundstücksteil ab, hält die beantragte Nutzungsart aber für genehmigungsfähig.

Die planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt. Die BPVO setzt die zulässig bebaubare Fläche mit Hauptanlagen auf 2/10 fest und gewährt für Nebenanlagen zusätzlich 1/10, sodass insgesamt 3/10 des Grundstücks bebaut werden dürfen.

Die beantragte Überschreitung auf über 4/10 ist unzulässig hoch und städtebaulich nicht vertretbar. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben. Vorbildfälle im Baublock sind nicht gegeben. Mit Genehmigung einer solch hohen bebauten Fläche würde ein unerwünschter Vorbildfall geschaffen, den es zu vermeiden gilt.

Die ungenehmigt errichteten Nebenanlagen sind zurückzubauen, um die bebaute Fläche auf dem Grundstück deutlich zu reduzieren.

Der beantragten Art der Nutzung (Betreuung von bis zu drei fremden Hunden zuzüglich einem eigenen Hund) von montags bis freitags zwischen 7 und 17 Uhr wird zugestimmt. Gemäß Betriebsbeschreibung werden die Hunde zu ausgiebigen Spaziergängen ausgeführt und sie werden zeitweise auch im rückwärtigen Schuppen untergebracht. Bei dieser Nutzungsform wird kein unzumutbares Störpotential erkannt – die Nutzung wird als nicht störender Gewerbebetrieb gewertet, der im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

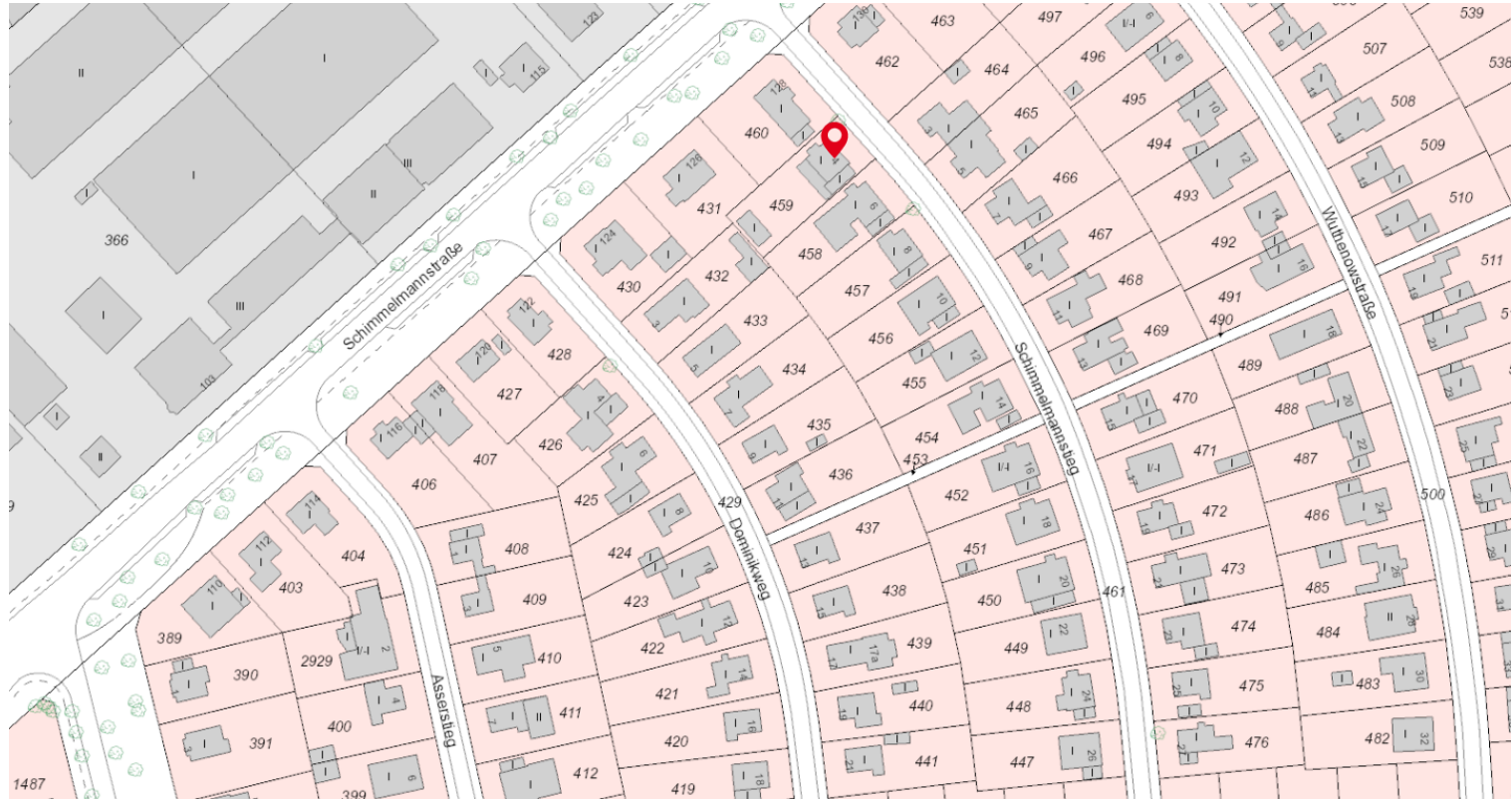
Voraussetzung ist jedoch, dass die Anzahl von insgesamt vier Hunden auf dem Grundstück nicht überschritten wird. Dies bedeutet auch, dass bei drei betreuten Hunden die Haltung von mehr als einem eigenen Hund ausgeschlossen ist. Dies ist in den Bescheid aufzunehmen.

Der Genehmigungsbescheid wird die Auflage enthalten, dass die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm einzuhalten ist. Sollte es zukünftig zu Nachbarbeschwerden kommen, muss die Betreiberin einen Nachweis der Einhaltung der TA Lärm einreichen. Werden deren Grenzwerte überschritten, erfolgt ein Widerruf der Genehmigung.

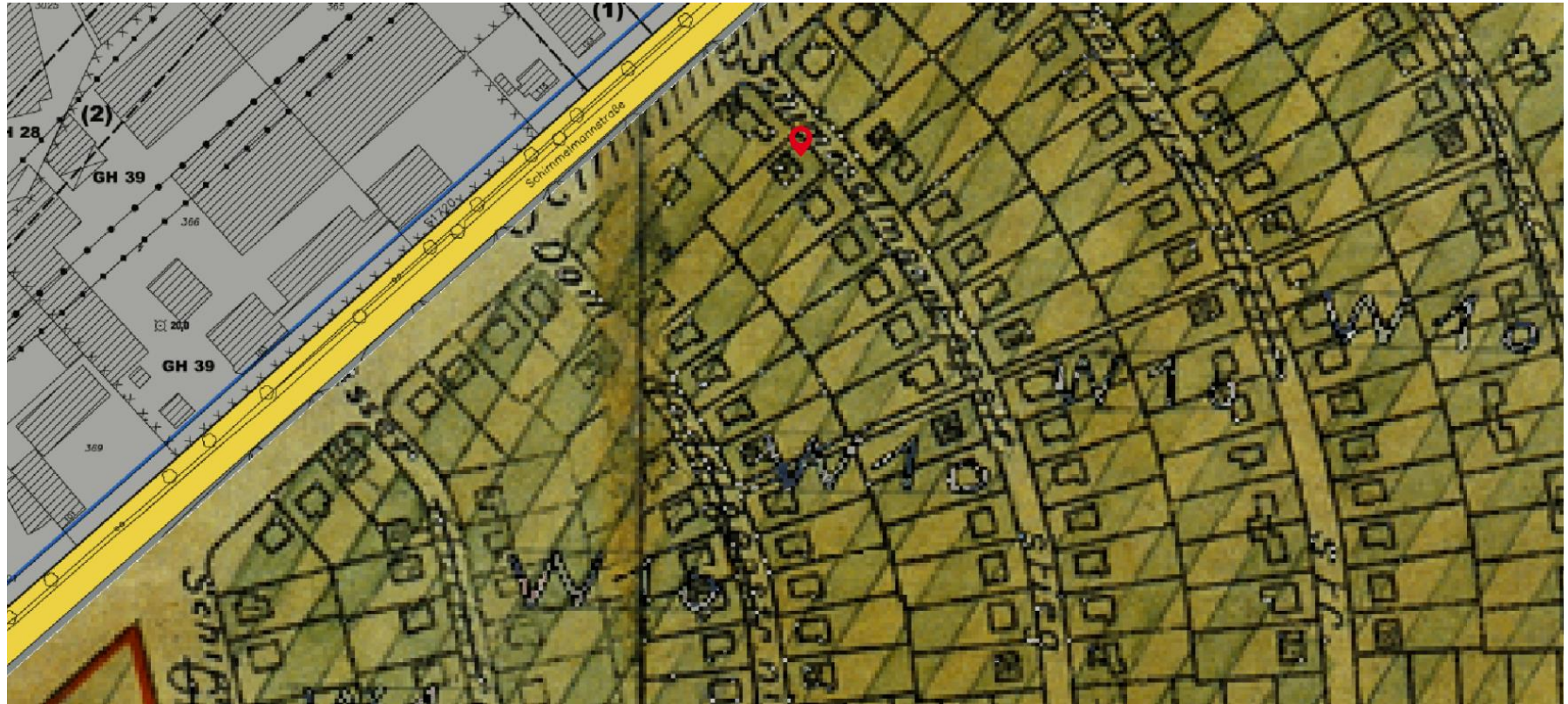
8. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird für die beantragte Art der Nutzung zugestimmt.

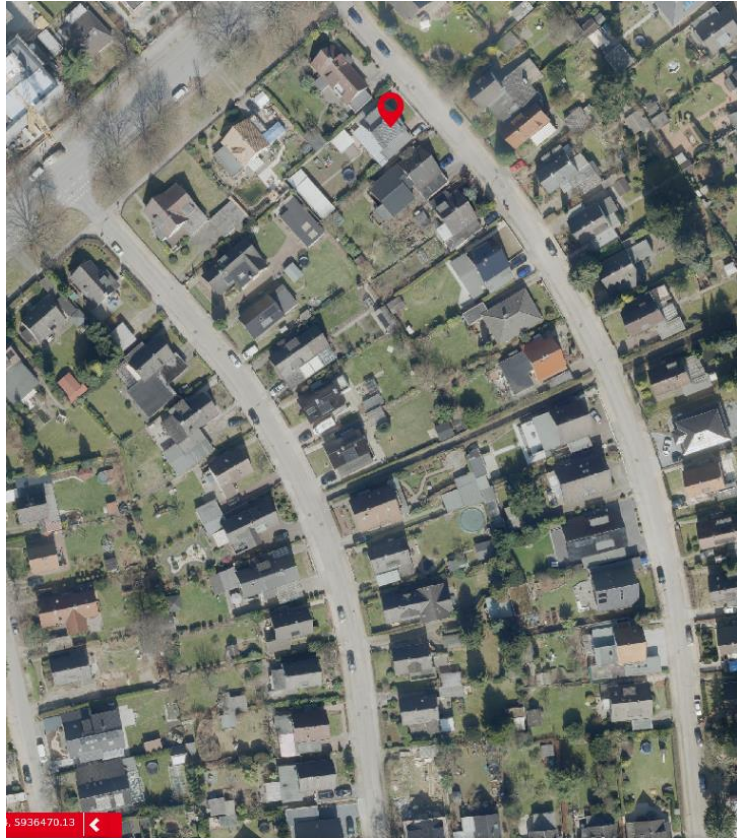
Dem Antrag wird für die Nebenanlagen nicht zugestimmt.



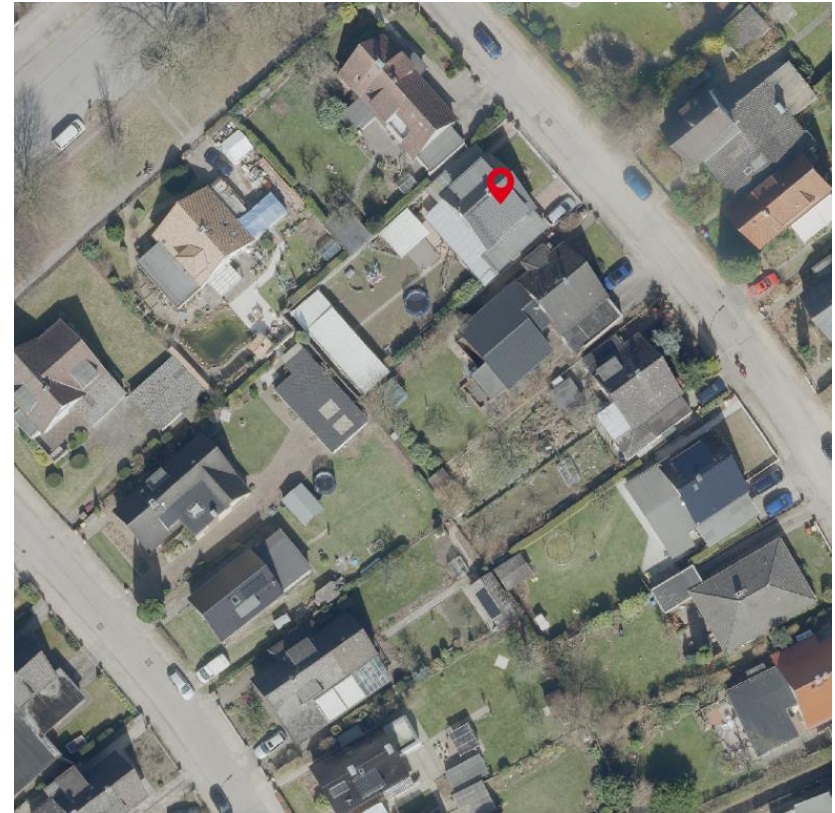
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



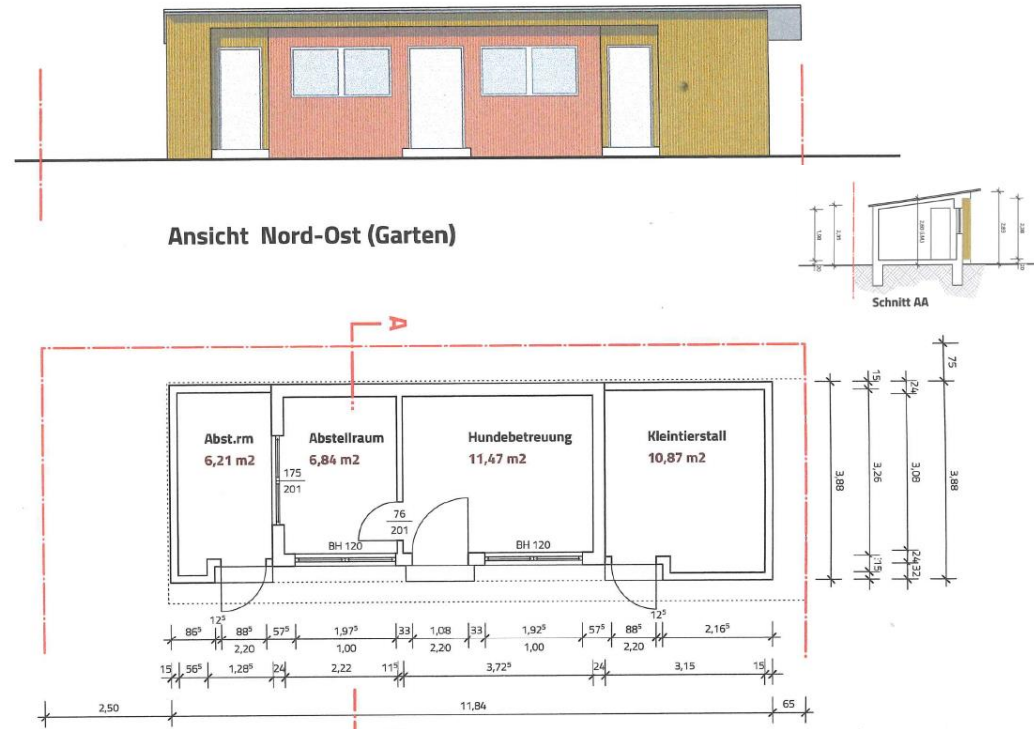
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



5936470.13



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 20.08.2020

1. Grundstück

Belegenheit	Menckesallee 17
Flurstück	707

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Nutzungsänderung von einer Unterkunft für Geflüchtete zu einer Beherbergungsstätte für Kurzzeitvermietungen

3. Antragseingang 24.04.2020

4. Fristablauf 18.09.2020

5. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan	Eilbek 5 / Marienthal 3 mit den Festsetzungen: GE I-II g;Baulinien;Baugrenzen;nicht bebaubare Fläche Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
---------------	--

6. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

6.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier : Beherbergungsstätte mit Kurzzeitvermietungen im Gewerbegebiet.

7. Hinweis

Beantragt ist die Umnutzung einer ehemaligen Flüchtlingsunterkunft in eine Beherbergungsstätte für Monteure und Handwerker.

Die planungsrechtliche Befreiung (Art der Nutzung) wird nicht erteilt.

Die beantragte Art der Nutzung ähnelt einer Wohnnutzung, die wiederum im Gewerbegebiet unzulässig ist. Begründung: Eine regelmäßige Reinigung der Unterkunft ist nicht vorgesehen, beherbergungstypische Leistungen wie ein Frühstücksservice sind nicht vorhanden, stattdessen ist eine Selbstversorgung der Gäste in der Gemeinschaftsküche vorgesehen. Auch ein Wäschewechsel ist offenbar nicht vorgesehen.

Eine wohnähnliche Nutzung ist städtebaulich nicht vertretbar und würde die Gewerbeausweisung aushöhlen. Nachbarliche Spannungen mit Gewerbebetrieben sind zu erwarten. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die beantragte bauordnungsrechtliche Abweichung für den Verzicht auf notwendige Stellplätze wird ebenfalls nicht erteilt. Im Umfeld herrscht bereits heute spürbarer Parkdruck.

8. Entscheidung der Verwaltung

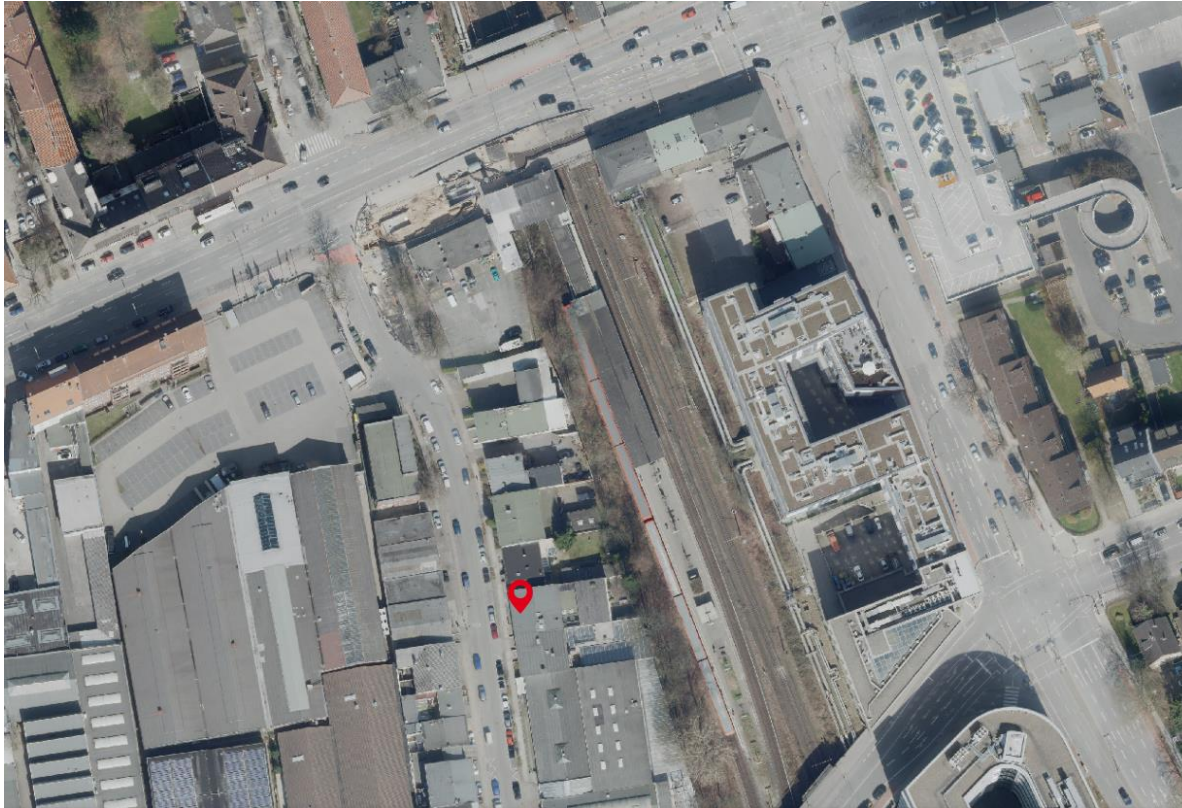
Dem Antrag wird nicht zugestimmt.



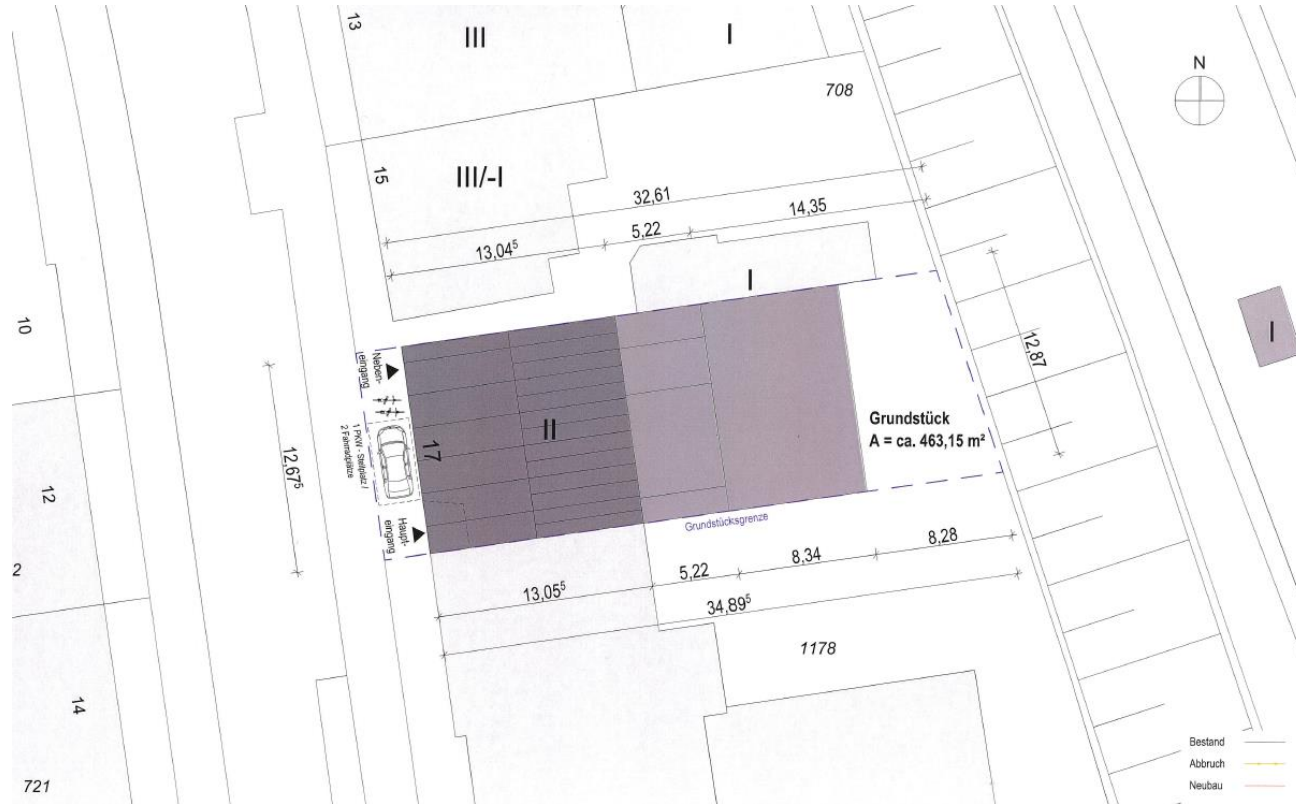
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

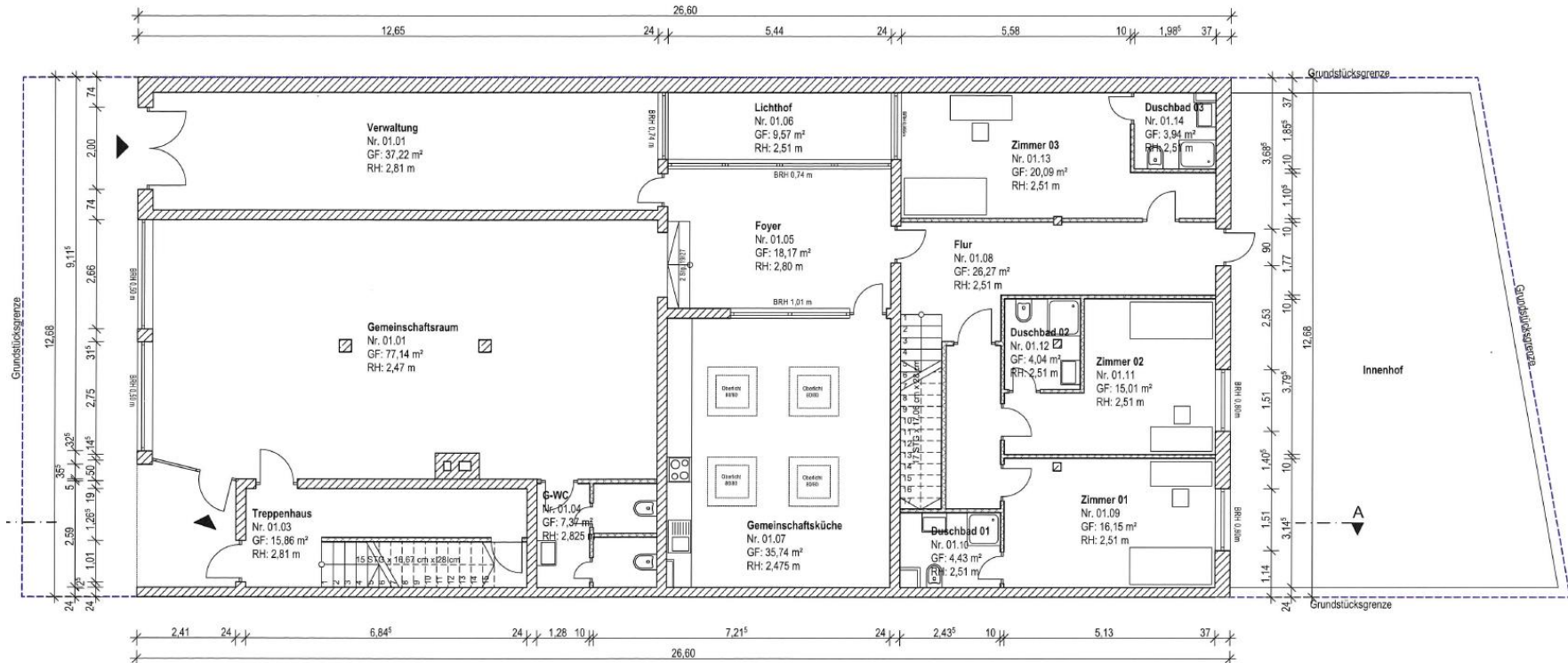


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

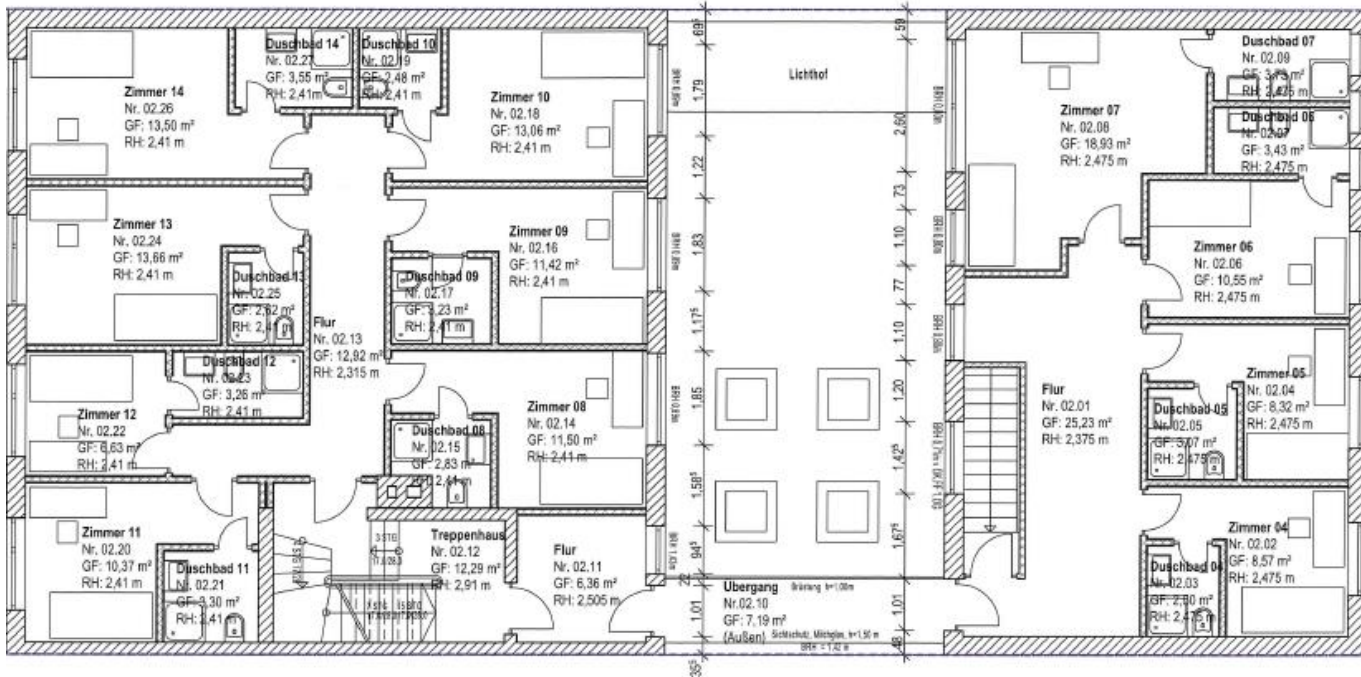


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

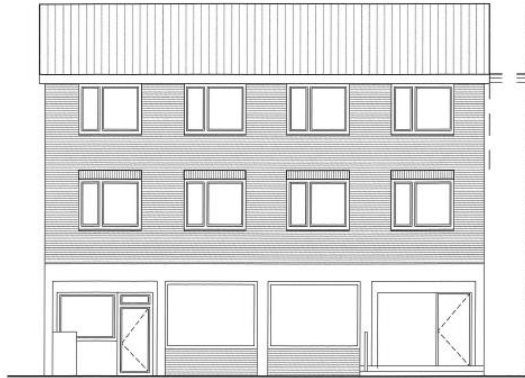




EG



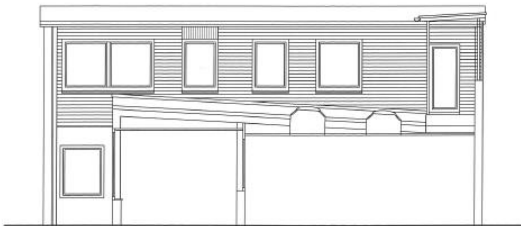
1. OG



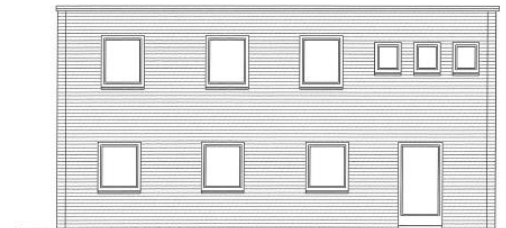
Ansicht Westen - Vorderer Gebäudeteil



Ansicht Osten - Vorderer Gebäudeteil



Ansicht Westen - Rückwärtiger Gebäudeteil



Ansicht Osten - Rückwärtiger Gebäudeteil

Bestar