

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
5.3.1.	Lehárstraße 50	Meiendorf	Neubau von 2 Gebäuden, 2-geschossig mit je 2 WE (4 WE) - W/WBZ/01357/2020	§ 63	+
5.3.2.	Hermann-Balk-Straße 99	Meiendorf	Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice) - W/WBZ/00799/2020	§ 62	+
5.3.3.	Birkenallee 16 b-c	Alt-Rahlstedt	Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen - W/WBZ/00723/2020	§ 63	-
5.3.4.	Waldteufelweg 19	Meiendorf	Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten - W/WBZ/01300/2020	§ 61	-
5.3.5.	Liliencronstraße 27 a	Alt-Rahlstedt	Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Gebäuden (2 WE) - W/WBZ/06480/2019	§ 61	+

5.3.1 Lehárstraße 50

Neubau von 2 Gebäuden, 2-geschossig mit je 2 WE (4 WE)

§ 61 +

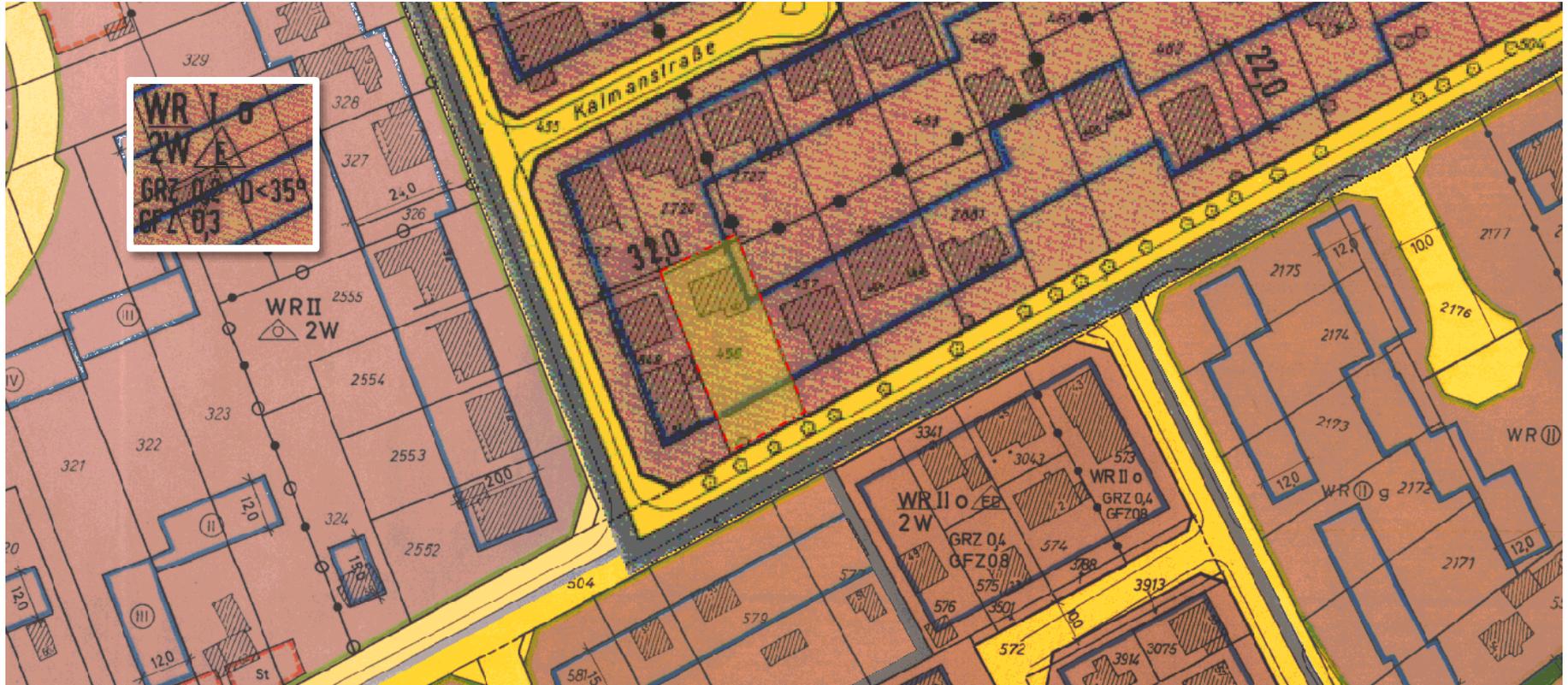


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.1 Lehárstraße 50

Neubau von 2 Gebäuden, 2-geschossig mit je 2 WE (4 WE)

§ 61 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

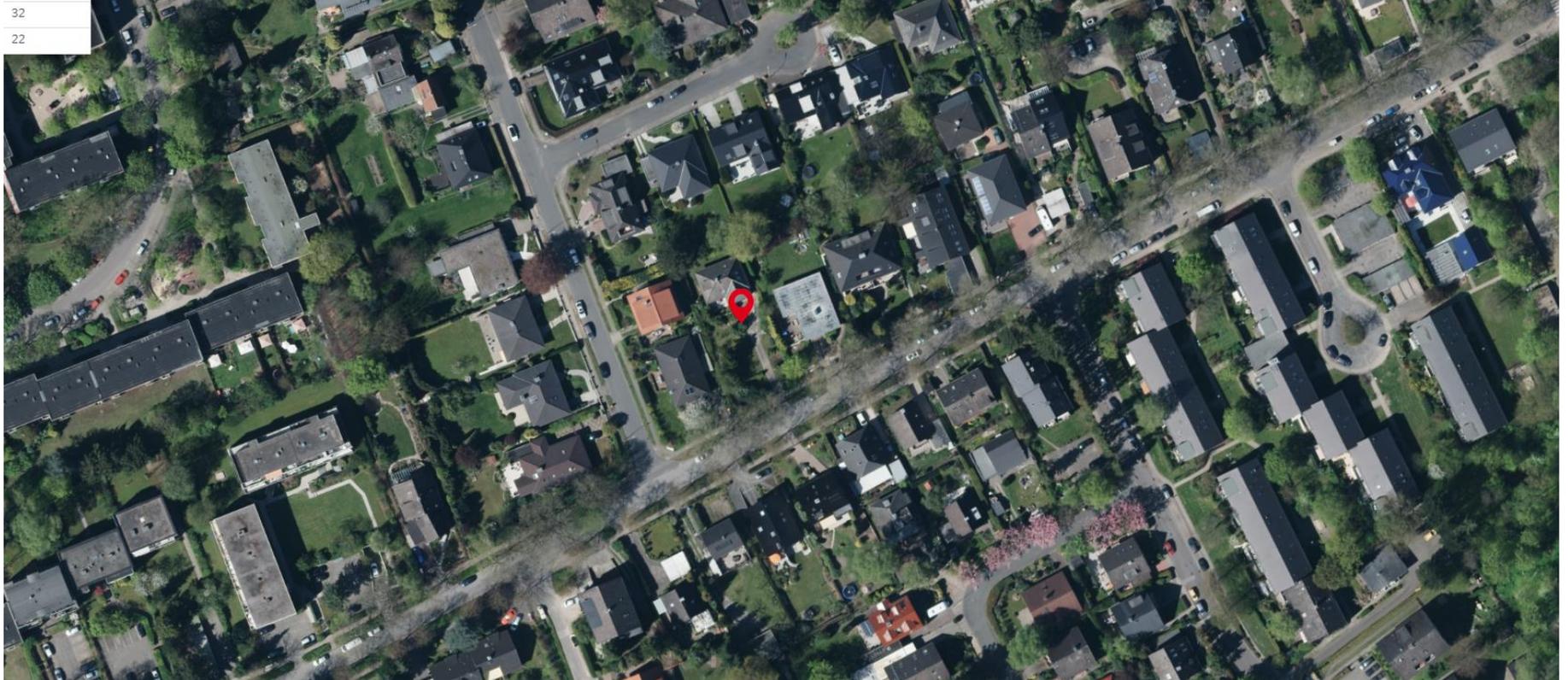
5.3.1 Leharstraße 50

Neubau von 2 Gebäuden, 2-geschossig mit je 2 WE (4 WE)

§ 61 +

32

22



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.1 Lehárstraße 50

Neubau von 2 Gebäuden, 2-geschossig mit je 2 WE (4 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 5.3.2 der Ausschusssitzung am 22.04.2020

1. Grundstück

Belegenheit
Flurstück

Hermann-Balk-Straße 99
2203 in der Gemarkung: Oldenfelde

2. Vorhaben

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

3. Antragseingang: 06.01.2020 Frist: 19.06.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan

Rahlstedt 92
mit den Festsetzungen: WA Ilo GRZ 0,3 GFZ 0,5
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

5. Ausnahmen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB

5.1.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet durch einen Lieferservice als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

6. Entscheidung der Verwaltung

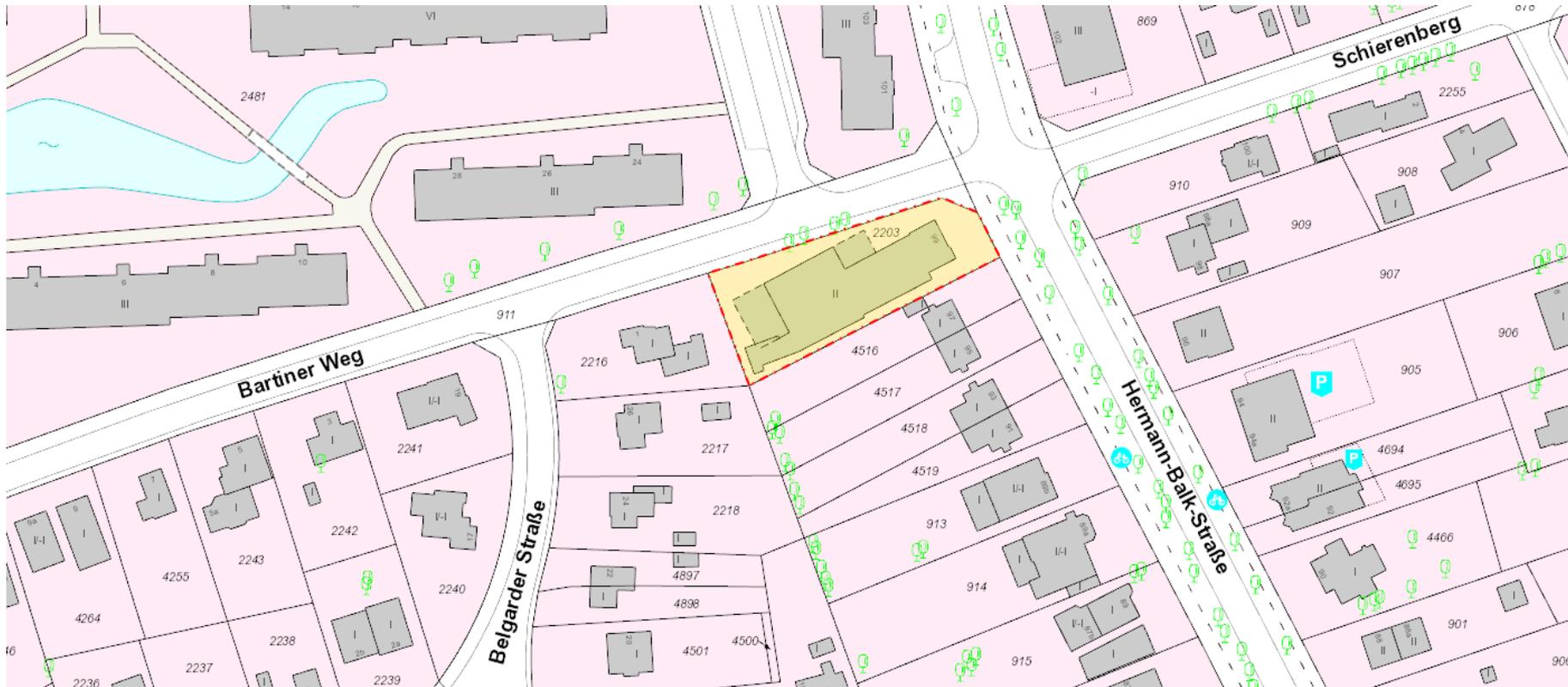
Dem Antrag wird zugestimmt.

Die planungsrechtliche Ausnahme Ziffer 5.1.1 wird erteilt.
Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Lieferservice wird der Betrieb nicht als Speisewirtschaft eingeordnet, sondern als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb entsprechend § 4 III Nr. 2 BauNVO. Der An- und Abfahrtsverkehr findet mit E-Bikes statt. Es ist nicht mit einer höheren Lärmbelästigung zu rechnen.
Durch das nördlich anschließende durchmischte Gebiet aus WA und MK liegt hier keine besonders ruhige Wohnlage vor und die Ausnahme ist daher zulässig.

5.3.2 Hermann-Balk-Straße 99

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

§ 62 +

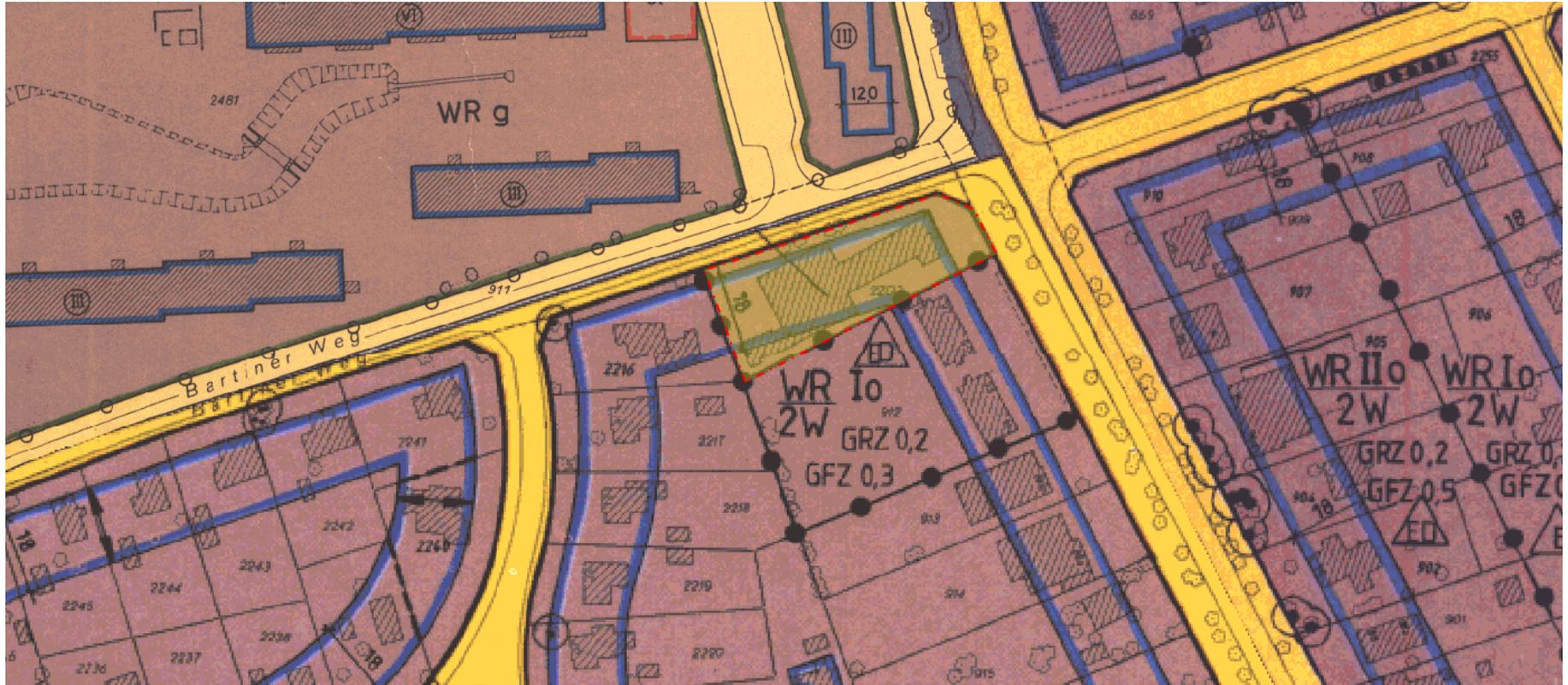


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.2 Hermann-Balk-Straße 99

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

§ 62 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.2 Hermann-Balk-Straße 99

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

§ 62 +

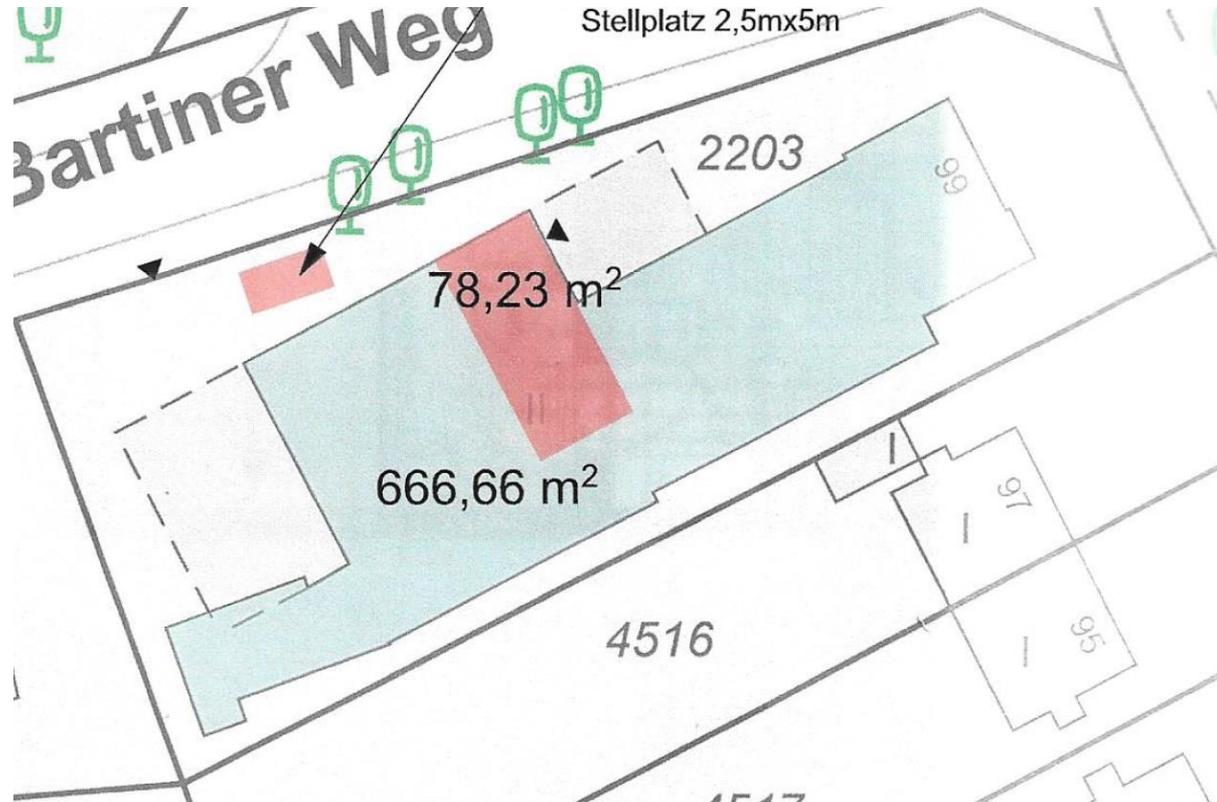


Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.2 Hermann-Balk-Straße 99

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

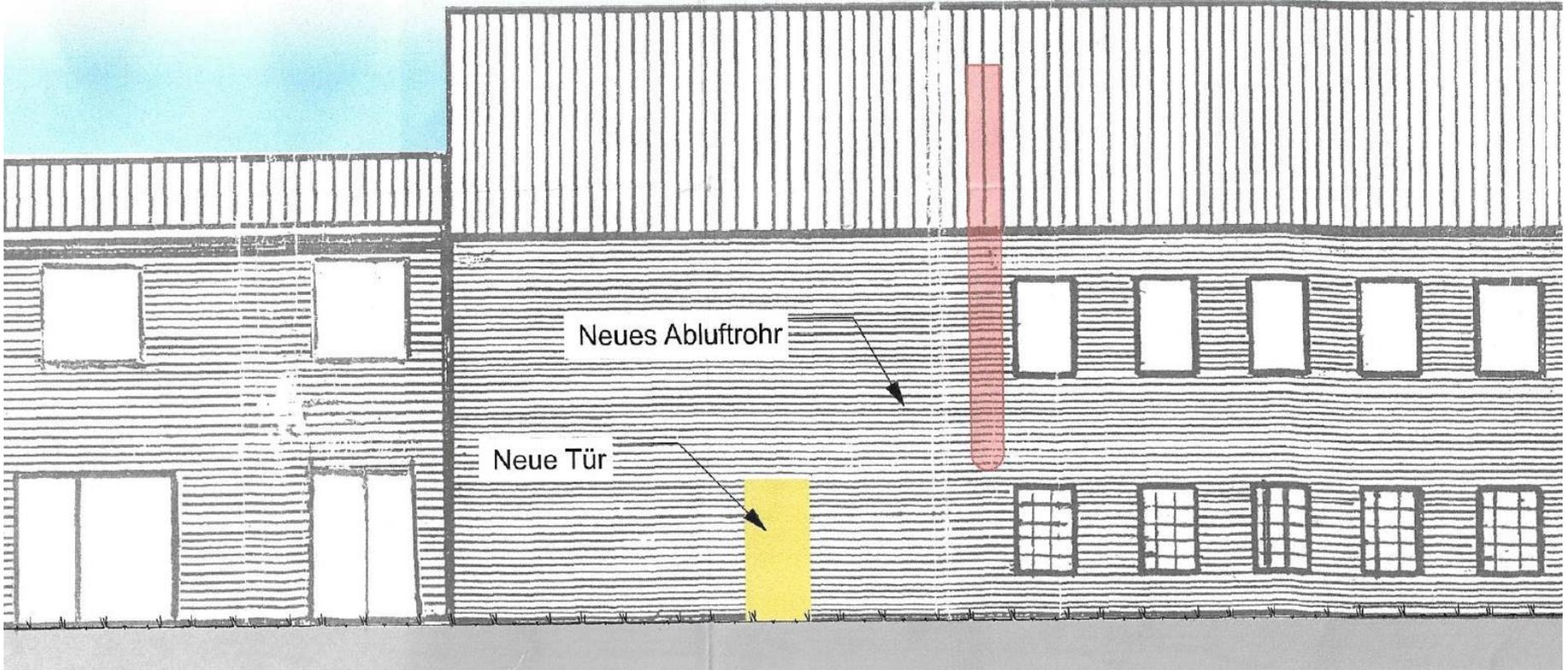
§ 62 +



5.3.2 Hermann-Balk-Straße 99

Nutzungsänderung einer ehemaligen DHL-Filiale in eine BurgerMe-Filiale (Imbiss mit Lieferservice)

§ 62 +



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.3.3 der Ausschusssitzung am 22.04.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Birkenallee 16 b, 16
Flurstück 3870 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen

3. Antragseingang: 27.12.2019 Frist: 18.05.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Baustufenplan Rahlstedt
mit den Festsetzungen: W 2 o - E / D - nicht besonders
geschützt - bebaubare Fläche (b.F.) 3/10 -
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

5. Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5.1. Befreiung/en nach § 31 (2) BauGB

5.1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 auf 4 Vollgeschosse.

6. Hinweis

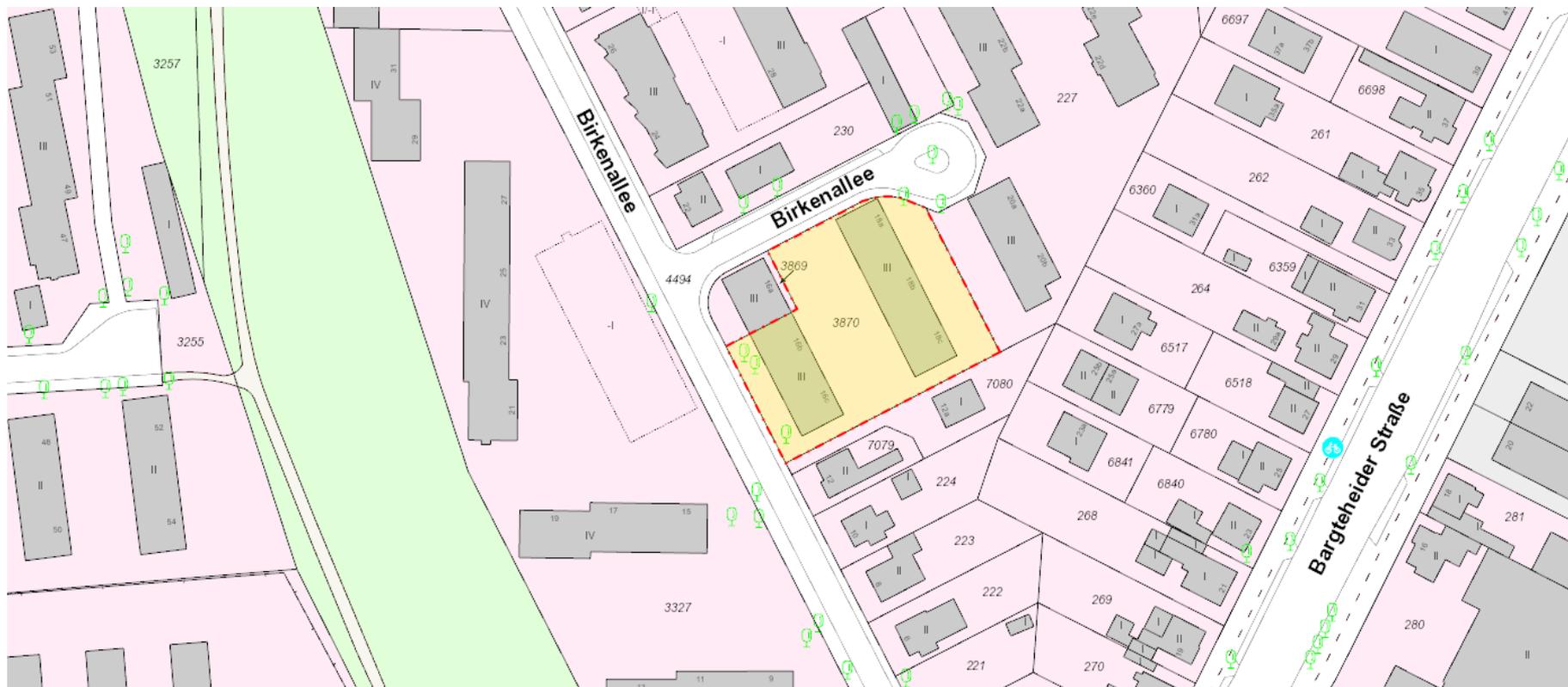
Die planungsrechtliche Befreiung 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 auf 4 Vollgeschosse wird nicht erteilt. Eine Überschreitung um 2 Vollgeschosse ist städtebaulich nicht vertretbar.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.3.3 Birkenallee 16 b-c Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen

§ 63 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.3 Birkenallee 16 b-c Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen

§ 63 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.3 Birkenallee 16 b-c Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen

§ 63 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.3 Birkenallee 16 b-c Aufstockung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen

Ansicht Straße



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.3.4 der Ausschusssitzung am 22.04.2020

1. Grundstück

Belegenheit Waldteufelweg 19
Flurstück 913 in der Gemarkung: Meiendorf

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO

Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten

3. Antragseingang: 23.01.2020 Frist: 09.05.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25
mit den Festsetzungen: WR I o; 2 WE; <ED>; GRZ 0,4; GFZ
0,5; straßenparallele Ausrichtung; Drenpelhöhe max. 50
cm;
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - Änderung - Entwurf
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 Drenpelhöhe von 50 cm u m 50 cm auf 100
cm (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan)

5.1.2. für die Überschreitung der Drenpelhöhe im Treppenhaus von zul. 50 cm auf 2,77 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: ein Wohngebäude mit 2
Wohneinheiten -in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14
Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist.

6. Hinweis

Die planungsrechtliche Befreiung 1.1. für die Überschreitung der zulässigen Drempelhöhe von 50 cm u m 50 cm auf 100 cm (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan) kann für den Hauptbaukörper erteilt werden.

Der geplante Erker hält die Drempelhöhe ebenfalls nicht ein. Er steht deutlich vor der Fassade und ist daher nicht als untergeordnetes Bauteil zu werten. Der Drempel ist auf max. 1 m herunterzuziehen.

Die planungsrechtliche Befreiung 1.2. für die Überschreitung der Drempelhöhe im Treppenhaus von zul. 50 cm auf 2,77 m (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan) wird nicht erteilt. Diese Überschreitung ist mit dem bestehenden Planrecht und dem Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 nicht vereinbar. Der Drempel ist auf bis zu max. 1,0 m herunterzuziehen. (§ 2 (9) des Gesetzes zum Bebauungsplan)

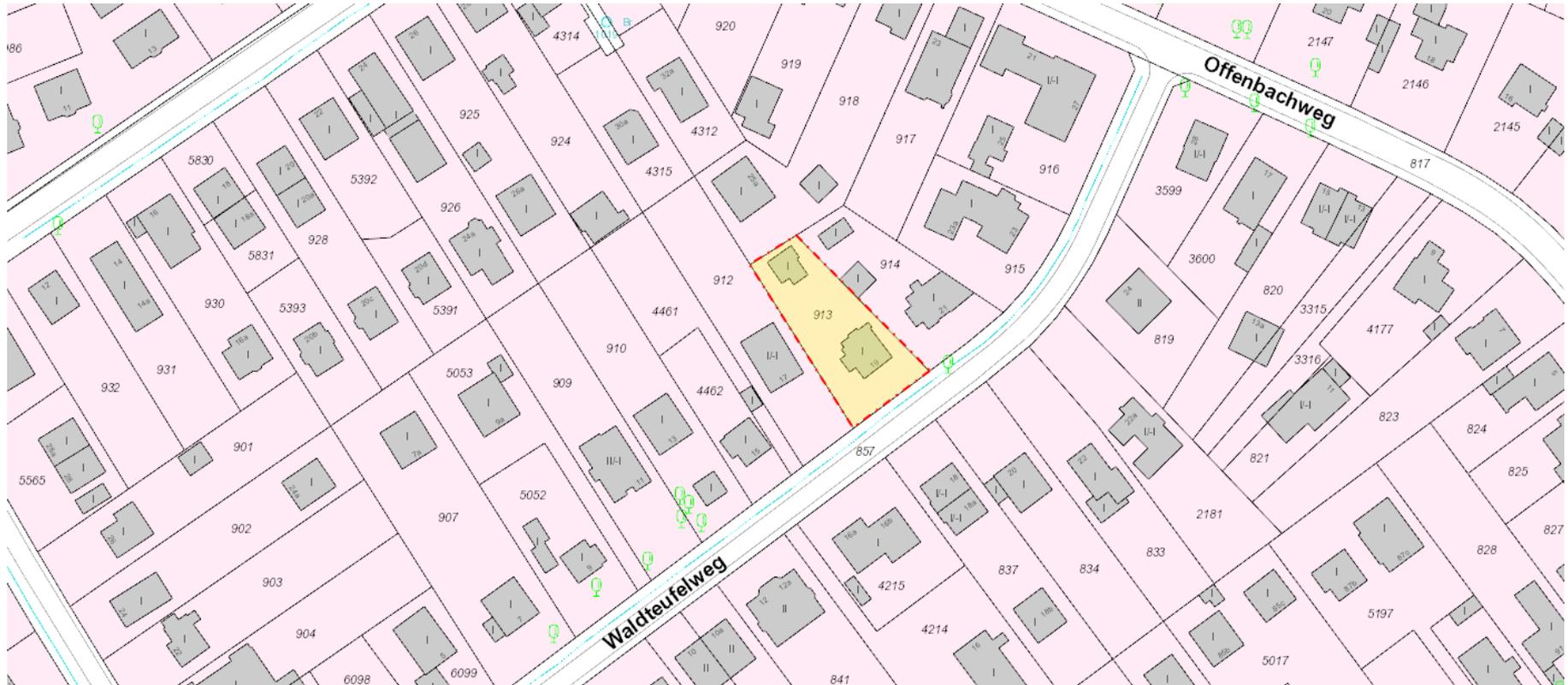
Die planungsrechtliche Ausnahme 2.1 für die Errichtung der baulichen Anlage - hier: ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten - in einem Bereich, für den eine Veränderungssperre nach § 14 Absatz 1 BauGB beschlossen worden ist wird nicht erteilt. Das Vorhaben widerspricht den Zielen des in Änderung befindlichen B-Plans durch die Nichteinhaltung der Drempelhöhen.

7. Entscheidung der Verwaltung

Dem Antrag wird nicht zugestimmt.

5.3.4 Waldteufelweg 19 Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten

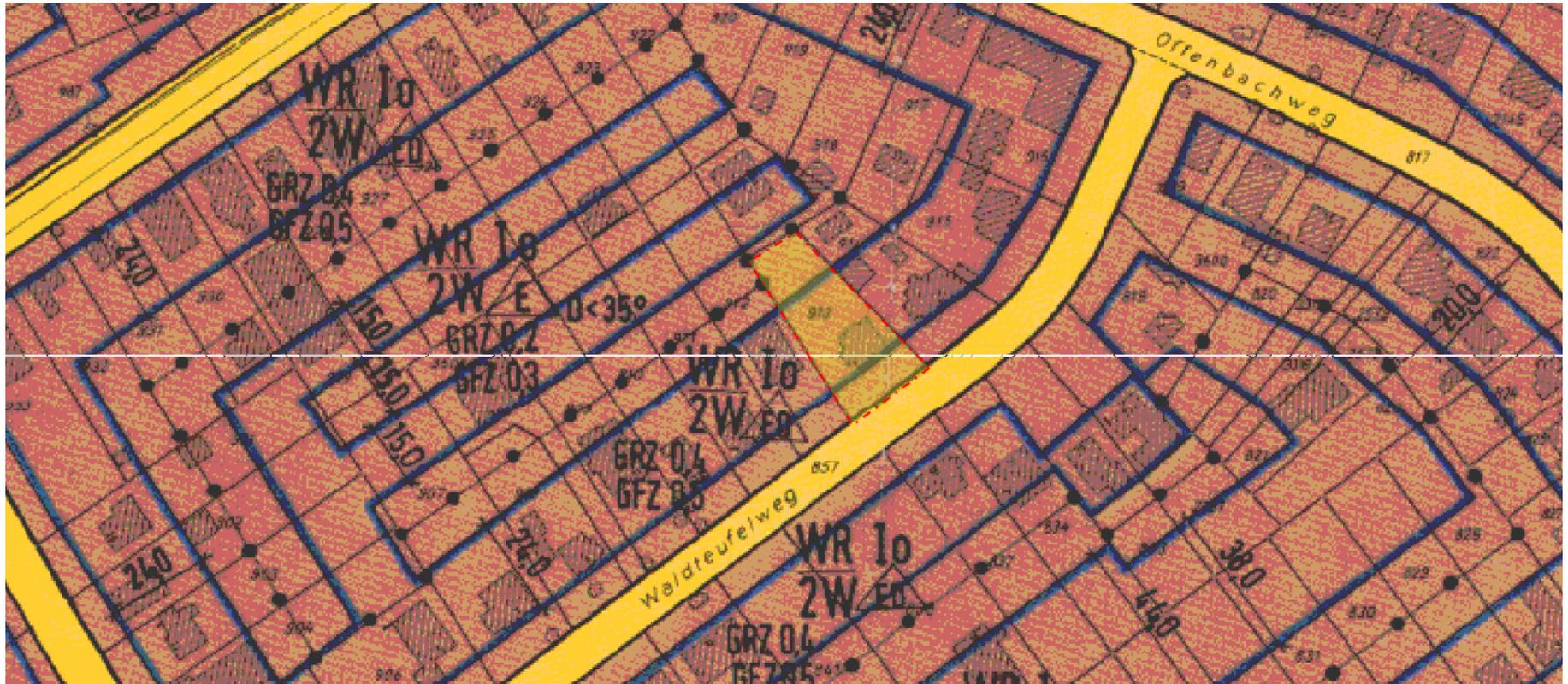
§ 61 -



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.4 Waldteufelweg 19 Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten

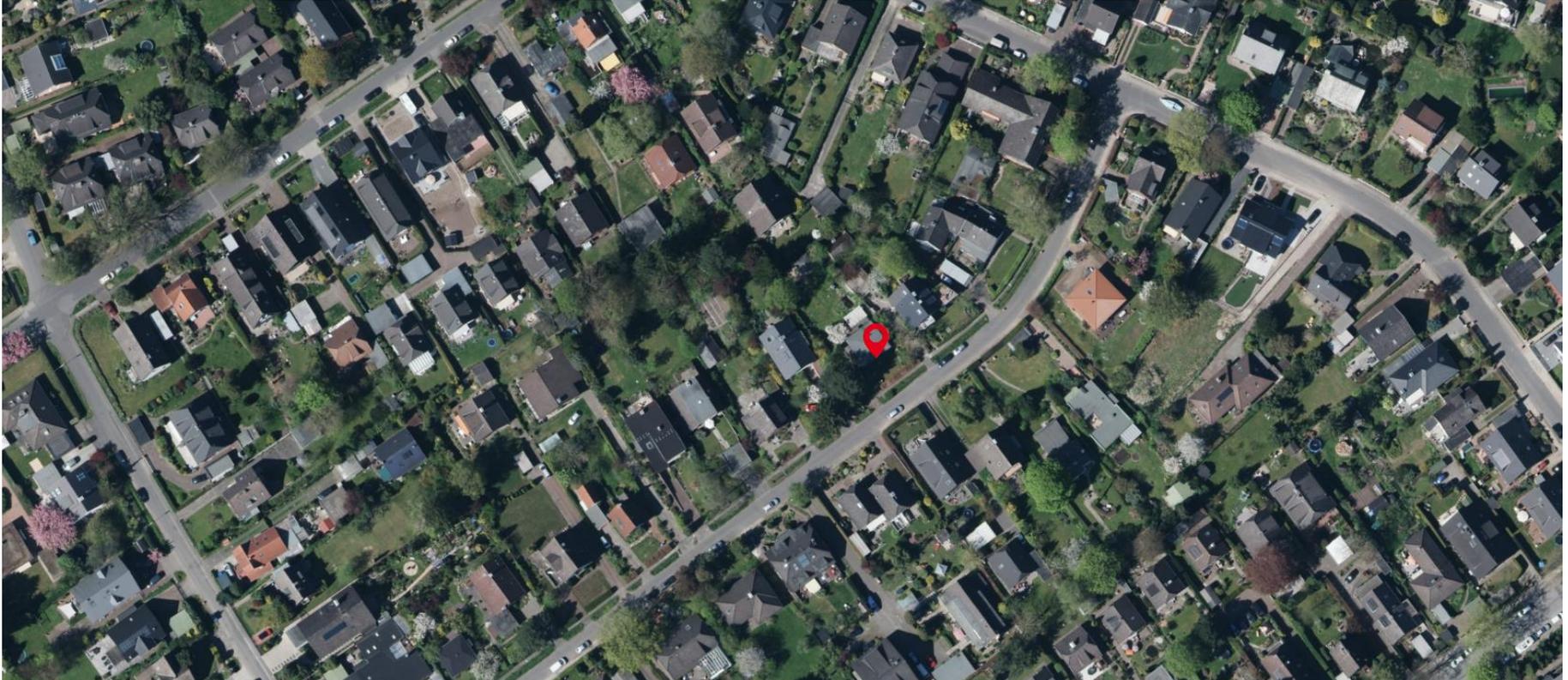
§ 61 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.4 Waldteufelweg 19 Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten

§ 61 –



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5.3.4 Waldteufelweg 19

Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten

§ 61 -



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

ANLAGE ZUR TAGESORDNUNG DER AUSSCHUSSVORLAGE

Zu TOP 5.3.5 der Ausschusssitzung am 22.04.2020

1. Grundstück

Belegenheiten Liliencronstraße 27, 27
Flurstück 1923 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

2. Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Gebäuden (2 WE)

3. Antragseingang: 09.05.2019 Frist: 08.06.2020

4. Planungsrechtliche Grundlage

Bebauungsplan Rahlstedt 44
mit den Festsetzungen: WR II o ED 2WE
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

5. Hinweis

Der Vorgang lag dem Ausschuss bereits am 02.04.2020 vor.

Die städtebauliche Gestalt des Gebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Genehmigung nach § 173 BauGB wird erteilt.

Die für die städtebauliche Gestalt prägenden Gestaltungselemente des Erhaltungsgebietes werden mit der Neubebauung aufgenommen. Für die Dacheindeckung wird ein Satteldach in anthrazitfarbener Eindeckung (matt) vorgesehen, die entspricht auch dem gebietsprägenden Charakter. Die Fassade ist als Lochfassade mit vornehmlich stehenden Fensterformaten (tlw. auch liegende Formate in den Obergeschossen) mit einem hellen Putz geplant. Auch hier werden die gebietsprägenden Elemente und die Farbgebung aufgenommen. Die untergeordneten Anbauten nehmen sich durch die leichte Konstruktion mit hohem Anteil an Glasflächen gegenüber dem Hauptbaukörper zurück. Die Balkone werden mit einem Stabgeländer filigran ausgebildet. Die geplanten Solaranlagen liegen auf der Dachfläche auf und die einzelnen Module orientieren sich am Fassadenraster.

6. Entscheidung der Verwaltung

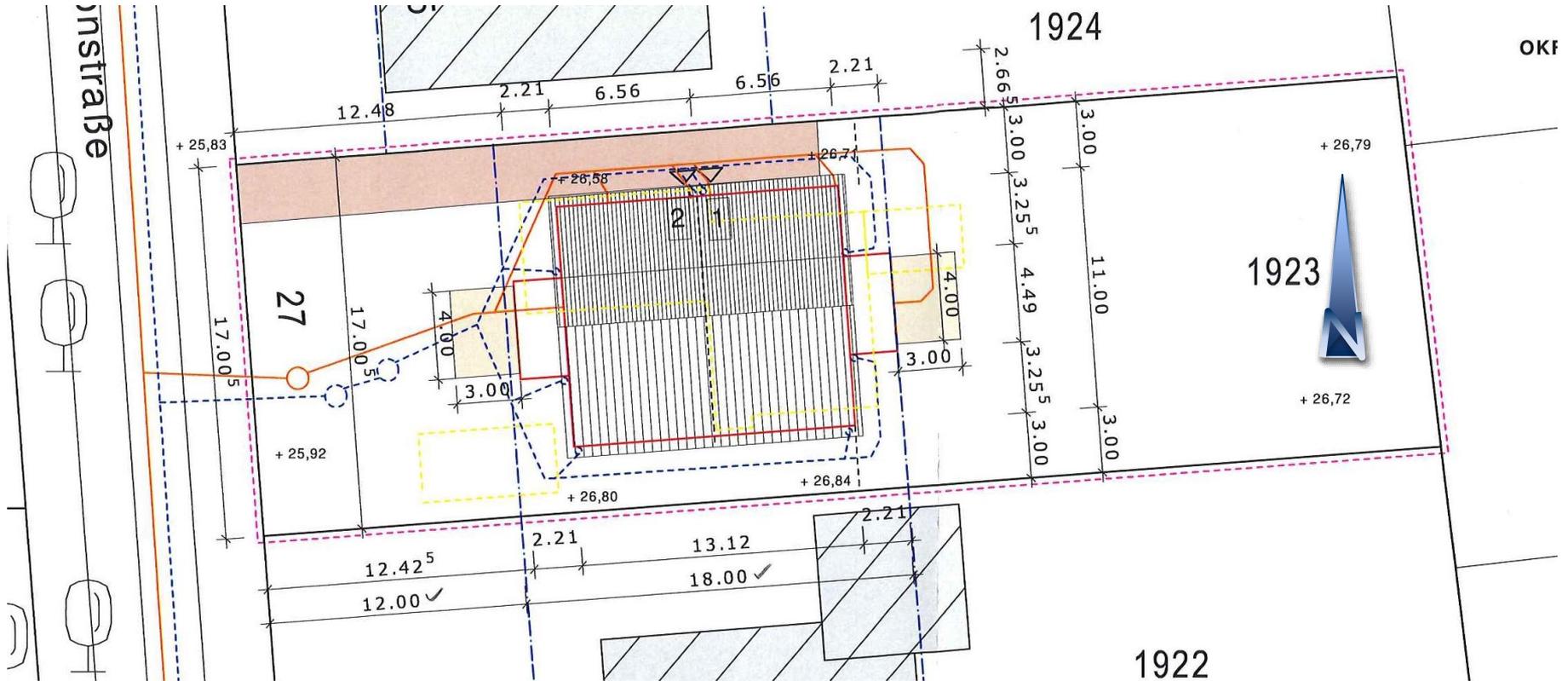
Dem Antrag wird zugestimmt.

5.3.5 Liliencronstraße 27 a Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Gebäuden (2 WE)

§ 61 +



Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



5.3.5 Liliencronstraße 27 a Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Gebäuden (2 WE)

§ 61 +

