

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 18.05.2020	BV/2020/029
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrgeschosswohnungsbaus mit 8-10 WE sowie Tiefgarage

Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 – 10 WE	
Baugrundstück Elbstraße 63, 22880 Wedel	
Eingangsdatum des Bauantrages 23.04.2020	Geschossigkeit des Bauvorhabens Zweigeschossig

Gebäudehöhe Ca.12,40 m	Dachform Sattel-/Walmdach	GRZ max. 0,4	GFZ 0,8
----------------------------------	-------------------------------------	------------------------	-------------------

Beschlussvorschlag Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30,34 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 – 10 WE, Elbstraße 63 in Wedel zu erteilen.

Begründung:

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des einfachen B-Planes Nr. 100a, der hier ausschließlich Mindestgrundstücksgrößen regelt. Art und Maß der Nutzung ist nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Das zu bebauende Grundstück ist zurzeit mit ca. 28 Einzelgaragen bebaut, sie sind keinem Grundstück zugeordnet (keine Baulast) und werden frei vermietet.

Die beantragte Planung sieht einen zweigeschossigen Neubau mit einem geneigtem Dach und einer GRZ von 0,41 vor. Die BauNVO schreibt im Allgemeinen Wohngebiet ein Höchstmaß der GRZ von 0,4 vor. Das Vorhaben ist auf dieses Höchstmaß zu reduzieren.

Die geplante Zweigeschossigkeit mit Sattel-/Walmdach und einer GRZ von 0,4 fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

Die abgängigen privaten Stellplätze können nicht im öffentlichen Straßenraum kompensiert werden. Ein Ersatz kann nur auf privaten Flächen erfolgen.

Fachdienstleitung

i.V. E. Hoppe -346

Leitung mitwirkender
Fachbereiche

Fachbereichsleitung

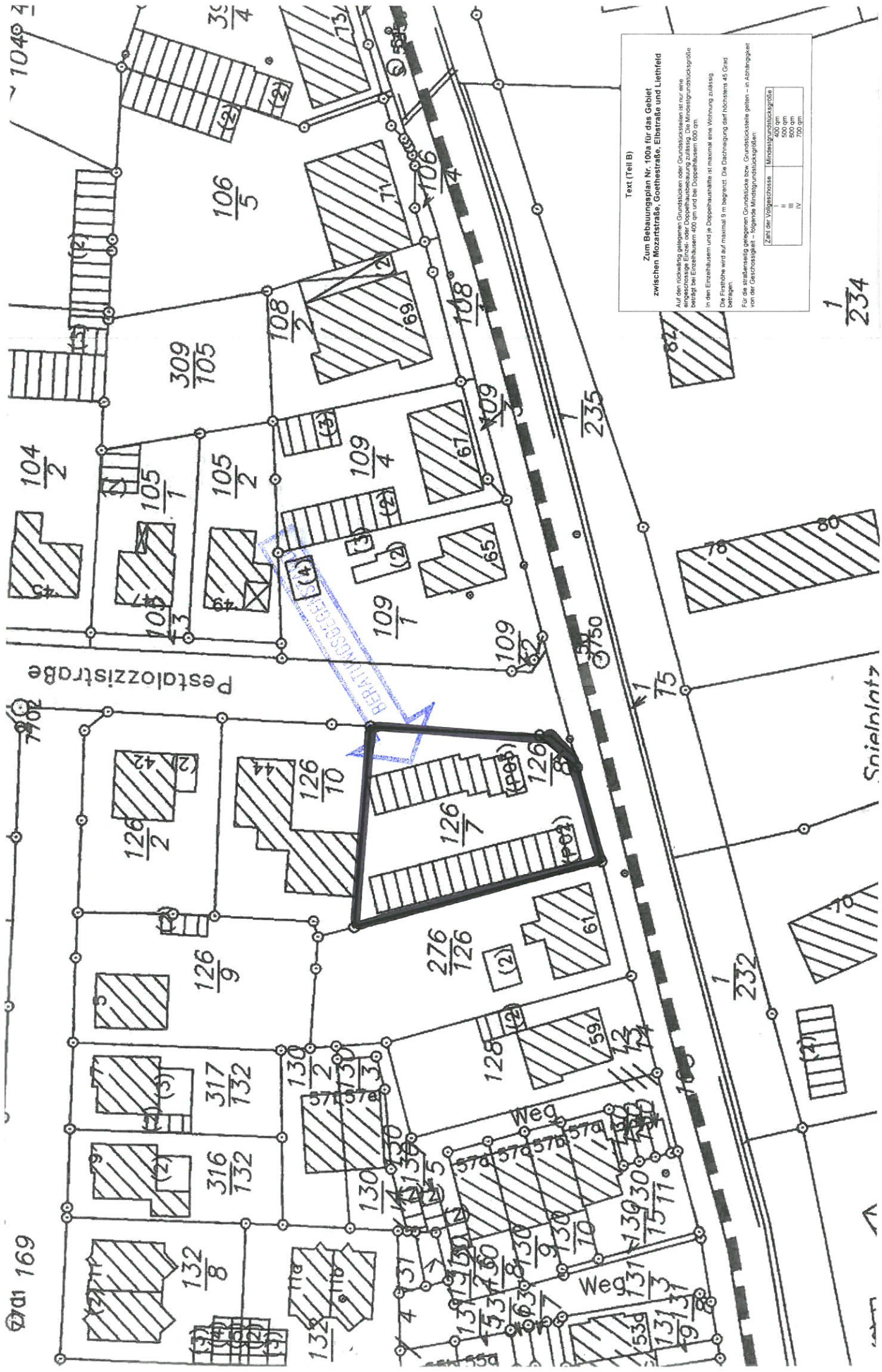
Frau Sinz -330

Bürgermeister

Niels Schmidt

Anlage/n

- 1 1_Beratungsgegenstand
- 2 2_Lageplan
- 3 3_Höhenabwicklung
- 4 4_Luftbild 1
- 5 5_Luftbild 2



Text (Teil B)

Zum Bebauungsplan Nr. 100a für das Gebiet zwischen Mozartstraße, Goethestraße, Elbstraße und Lietzfeld

Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken oder Grundstückeilen ist nur eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbauung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern 400 qm und bei Doppelhäusern 800 qm.

In den Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die Firsthöhe wird auf maximal 9 m begrenzt. Die Dachneigung darf höchstens 45 Grad betragen.

Für die straßenartig gelegenen Grundstücke bzw. Grundstückeile gelten – in Abhängigkeit von der Geschosshöhe – folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Zahl der Vollgeschosse	Mindestgrundstücksgröße
I	400 qm
II	500 qm
III	600 qm
IV	700 qm

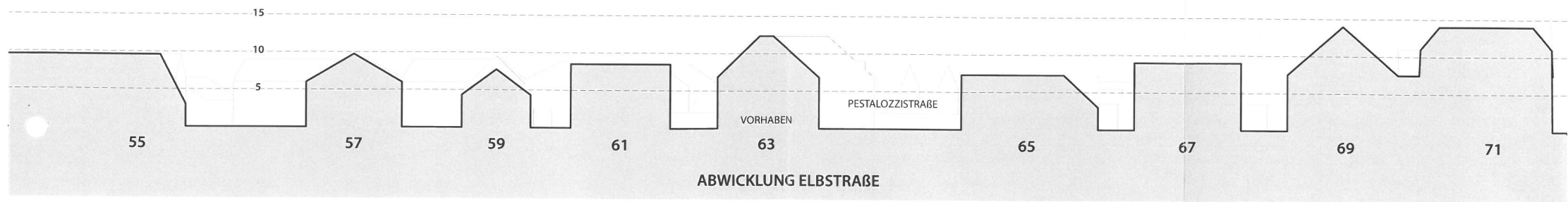


Das vorliegende Vorhaben umfasst auf dem Grundstück Elbstraße 63, Wedel den Rückbau einer Garagenanlage und den kurzfristig folgenden Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses samt angeschlossener Tiefgarage.

Der Entwurf sieht die städtebauliche Reparatur des prägnanten Eckgrundstücks mit einem angewinkelten Neubau vor; die Bebauung übernimmt dabei die straßenseitige Baufucht aus der Elbstraße. Durch Aufnahme bestehender Geometrien, Höhen- und Größenverhältnisse fügt sich der neue Baustein somit in den heterogenen Bestand ein und komplettiert die vorhandene Straßabwicklung an der Elbstraße. Für die Pestalozzistraße markiert der Baukörper künftig den baulichen Endpunkt.

Der Baukörper beinhaltet nach derzeitiger Planung Raum für acht bis zehn zentrumsnahe und teils barrierefreie Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, die allesamt dem Wedeler Mietmarkt zugeführt werden sollen. Trotz äußerst beengter Platzverhältnisse auf dem Grundstück bietet die Tiefgarage Platz für ca. acht teils barrierefreie PKW-Stellplätze. Die zugehörige Zufahrt wird verkehrstechnisch sinnvoll aus der Pestalozzistraße erfolgen.

Die versiegelte Fläche der Neubebauung überschreitet die der derzeit vorzufindenden Garagenbebauung nicht und fügt sich gut in die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft mit teils deutlich höherer GRZ ein. Da das Grundstück zur Zeit hauptsächlich mit Garagen- und Pflasterflächen überbaut ist, wird der Neubebauung kein Pflanzenbewuchs zum Opfer fallen; vielmehr werden durch die abschließende Außengestaltung Außenräume renaturiert.





1911

BV ELBSTRASSE 63, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilienhauses

BESTAND IM SOMMER 2019



1911

BV ELBSTRASSE 63, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilienhauses

SCHRÄGLUFTBILD SÜDOST