

FACHDIENST Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE
---	------------------

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 11.11.2019	BV/2019/147
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	03.12.2019		

Einvernehmender nach dem BauGB

hier: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten sowie eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 Wohneinheiten und Tiefgarage

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Beschlussvorschlag:

Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses mit 2 WE sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 WE und Tiefgarage			
Baugrundstück Pestalozzistraße 22, 22880 Wedel			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage 04.11.2019		Geschossigkeit des Bauvorhabens Ein bzw. Zweigeschossig mit Sattel-/Pulldach Flachdach	
Gebäudehöhe 9 m über Gelände	Dachform Satteldach/Pulldach	GRZ 0,28	GFZ 0,46

Beschlussvorschlag Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30 (3) in Verbindung mit § 34 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses mit 2 WE sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 WE und Tiefgarage“ zu erteilen.

Begründung:

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des rechtsverbindlichen einfachen B-Planes Nr. 100 i „ Pestalozzistraße“.

Das Bauvorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung der Pestalozzistraße ein. Die Mindestgrundstücksgrößen/Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans werden eingehalten. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die angegebene GRZ von 0,28 entspricht der umgebenden Bebauung sowie die Gebäudehöhe (siehe Höhenabwicklung).

Fachdienstleiter/in
in Vertr.
Frau Hoppe
Tel.: 707- 346

Leiter/in mitwirkender
Fachbereiche
Tel.: 707-

Fachbereichsleiter
in Vertr.
Herr Grass
Tel.: 707-345

Bürgermeister
Niels Schmidt
Tel. 707-200



9,0m üOKT

VORHABEN

VORHABEN
22

VORHABEN

Pestalozzistraße

Bergstraße

30

28

26

22

20

18

1909

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL

Neubau Mehrfamilienhaus + Doppelhaus

BAUVORANFRAGE

Katastrerauszug, Höhenabwicklung

1:500

KURZERLÄUTERUNG VORHABEN

Das vorliegende Vorhaben umfasst den Rückbau des schadhaften und leerstehenden Einfamilienhauses "Pestalozzistraße 22" bei kurzfristig folgender Neuerrichtung eines straßenseitigen, giebelständigen Mehrfamilienhauses und eines rückwärtig gelegenen Doppelhauses. Sechs bis sieben Wohneinheiten unterschiedlicher Größen sollen in beiden Neubauten Platz finden und künftig zentrumsnahen, teils barrierefreien Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bieten.

Die Baukörper stellen sich als behutsame Neuinterpretation der vorhandenen Bebauungsstruktur dar: Gestalterische Elemente wie Verblendsassaden und Schrägdächer, die Aufnahme der Bauflucht an der Pestalozzistraße sowie die rücksichtsvolle Anordnung der Baukörper auf dem (tiefen) Grundstück sorgen für eine harmonische Eingliederung beider Baukörper in die Nachbarschaft. Die Gebäudehöhe des straßenseitigen, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses ist mit maximal neun Metern gemäß den Anforderungen des Bebauungsplan Wedel 100i geplant. Das rückwärtig liegende Doppelhaus ordnet sich in Geschossigkeit (I) und Gebäudehöhe nochmals deutlich unter: die Erschließung erfolgt hier über das südliche gelegene Flurstück 86/21, auf dem bereits eine entsprechende Erschließungsbauart eingetragen ist. Die versiegelte Fläche (GrZ 1) der Baukörper ist mit 0,28 als gering zu bezeichnen.

Beide Häuser sind baulich über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, in der neun Stellplätze für PKW (davon mehr als die Hälfte barrierefrei) und ausreichend Fahrradstellplätze untergebracht sind (≥ 2 STP/WF). Weitere Fahrradstellplätze finden im Außenbereich Platz. Der Bauherr beabsichtigt weiterhin, den Bewohnern ein gemeinschaftlich zu nutzendes Elektrodiensteck zur Verfügung zu stellen.

Die Untersuchung des Grundstücks durch einen Baumsachverständigen ergab keinen schutzenswerten Bewuchs, sondern vielmehr einen großenteils schädlichen und verwilderten Baumbestand. Im Zuge der Neugestaltung des Außenraums soll ein durch einen Landschaftsarchitekten erstelltes Grünkonzept umgesetzt werden.



Pestalozzistraße

589
86

14 a

86
15

86
2

22

178
164

86
14

Grundfläche Tiefgarage 358 m²
Anzahl PKW-Stellplätze 9 Stk. (3 barrierefrei)
Anzahl Fahrrad-Stellplätze 22 Stk.

TG
358 m²

711

90
15

31 e

90
9

26 b

26 a

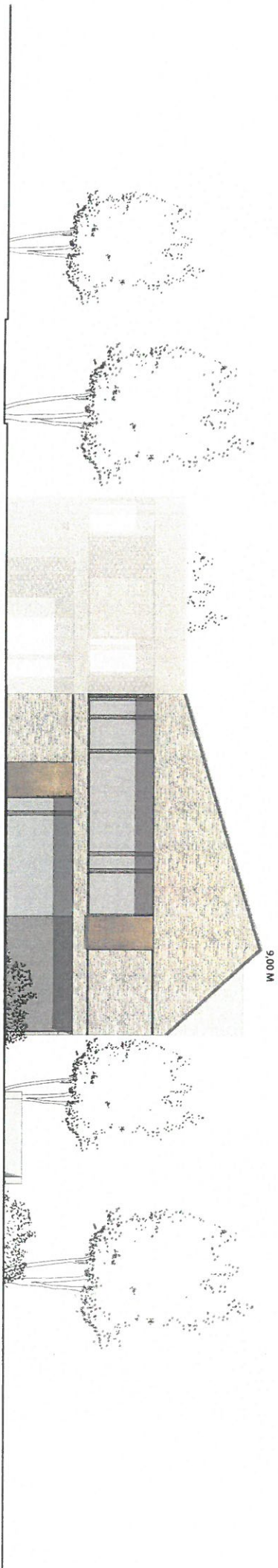
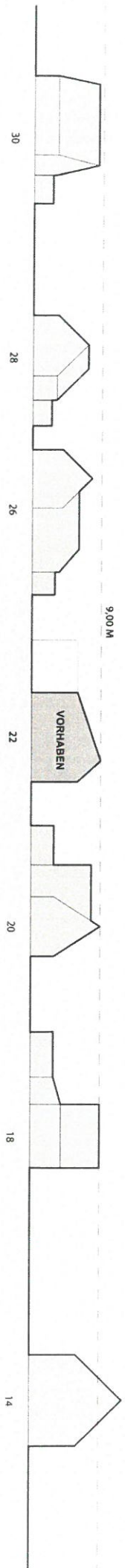
86
21

86
20

26

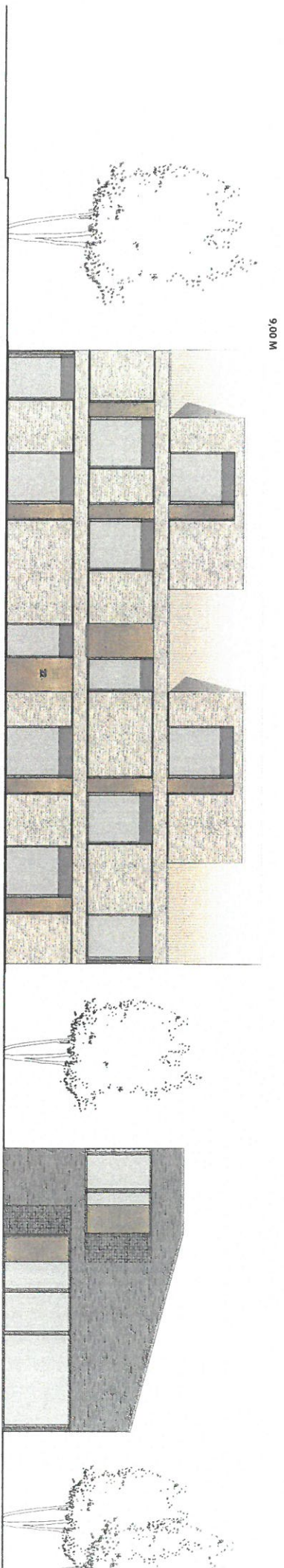
1909
BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau Mehrfamilienhaus + Doppelhaus

BAUVORANFRAGE
Grundriss Tiefgarage
1:200



HINTERHAUS

VORDERHAUS



VORDERHAUS