

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

Geschäftszeichen 2-61/TK	Datum 06.10.2022	BV/2022/092
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	08.11.2022

Einvernehmen nach dem BauGB

hier: Bahnhofstraße 18a - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 18a in Wedel zu erteilen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Handlungsfeld 3 „Stadtplanung“

Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses	
Baugrundstück Bahnhofstraße 18a	
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages 06.05.2022	Geschossigkeit des Bauvorhabens 3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss

Gebäudehöhe 13,46 m	Dachform Flachdach	GRZ 0,44	GFZ 1,22
-------------------------------	------------------------------	--------------------	--------------------

Gegenwärtig ist das Grundstück Bahnhofstraße 18a mit einem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Baukörper bebaut. Entlang der Bahnhofstraße weist das Gebäude ein Vollgeschoss, entlang des Eichendorffweg drei Vollgeschosse auf. Dieses Bestandsgebäude soll abgerissen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Länge von rd. 58 m und 33 Tiefgaragenplätzen ersetzt werden. Insgesamt sollen rd. 460 m² gewerbliche Flächen im Erdgeschoss entstehen. Diese werden durch voraussichtlich 27 Wohnungen ergänzt. Überwiegend sind 3-Zimmer-Wohnungen geplant. Vereinzelt werden ebenfalls 2-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen errichtet. Auf dieser Grundlage wurde eine Bauvoranfrage gestellt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☒ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☐ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. , weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab, hier:

Für das Baugrundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und ist somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben befindet sich jedoch im Stadtkern Wedels und unmittelbar südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 4 „Stadtzentrum“. Dieser setzt für das nördlich angrenzende Grundstück Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, maximal III Vollgeschosse, eine GFZ von 1,4 und die geschlossene Bauweise fest.

Das Bauvorhaben Bahnhofstraße 18a hält diese städtebaulichen Werte ein. Nach § 34 Abs. 1 BauGB, ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die vorliegende Planung erfüllt diese Kriterien. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenfalls gewahrt bleiben; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

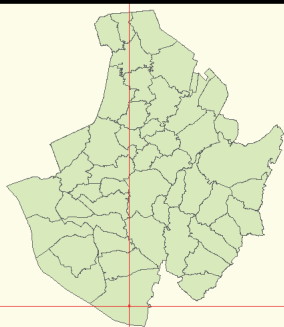
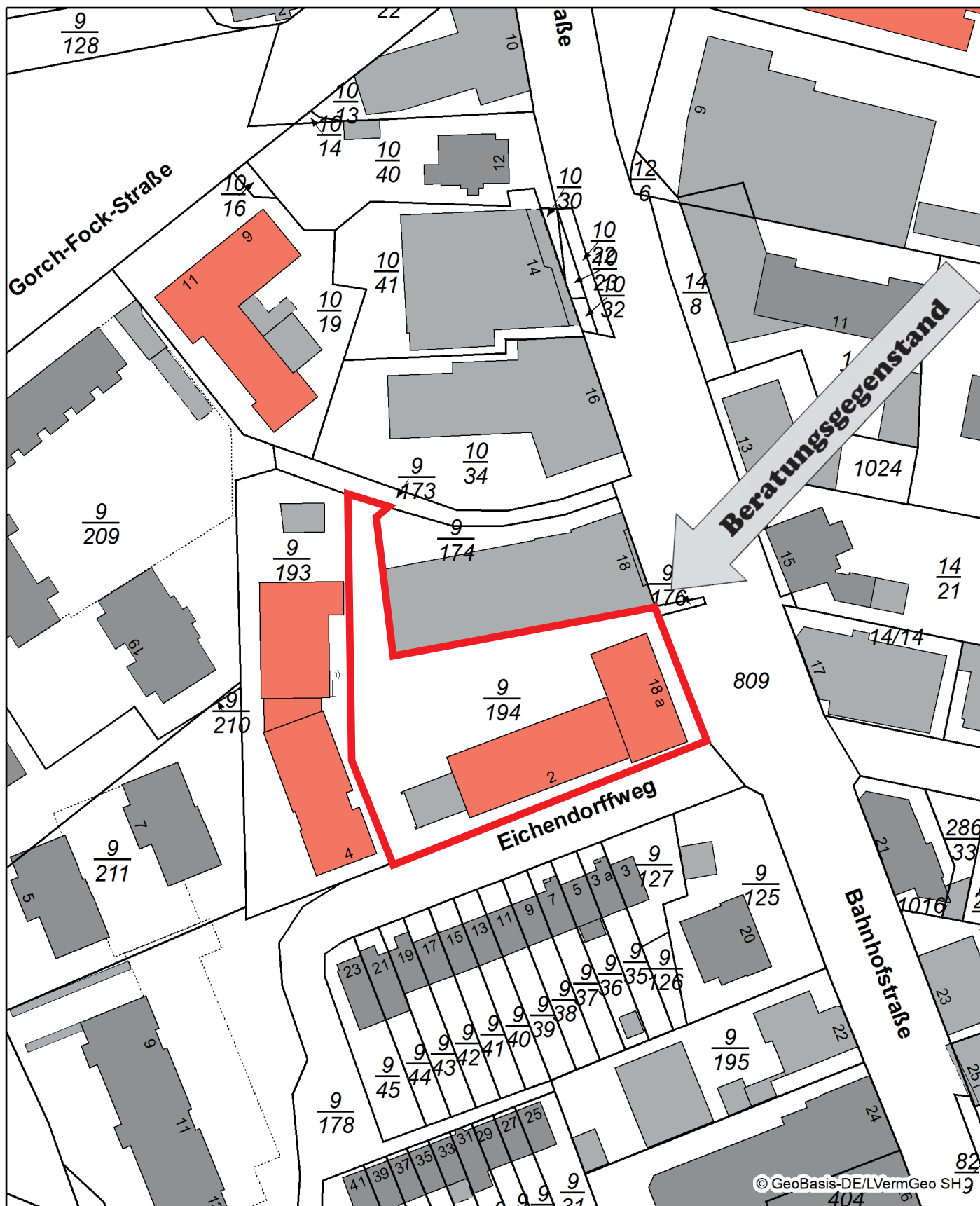
Im Zuge des Bauvorhabens muss ein Feldahorn gefällt werden. Eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung des Ahorns kann durch den Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen grundsätzlich erteilt werden. Die Platanen im Eichendorffweg sind während der Bauphase umfangreich zu schützen und können erhalten bleiben

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Konsequenzen entstehen durch die Erteilung des Einvernehmens nicht.

Anlage/n

- 1 01_Beratungsgegenstand
- 2 02_Lageplan
- 3 03_Erdgeschoss
- 4 04_1.Obergeschoss
- 5 05_Staffelgeschoss
- 6 06_Schnitt A-A
- 7 07_Ansicht Nord-Ost und Süd-West
- 8 08_Ansicht Süd-Ost und Nord-West
- 9 09_Perspektive 1
- 10 10_Perspektive 2



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller

Erstellungsdatum 13.10.2022

Stadt Wedel

Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

nicht amtlicher Kartenauszug



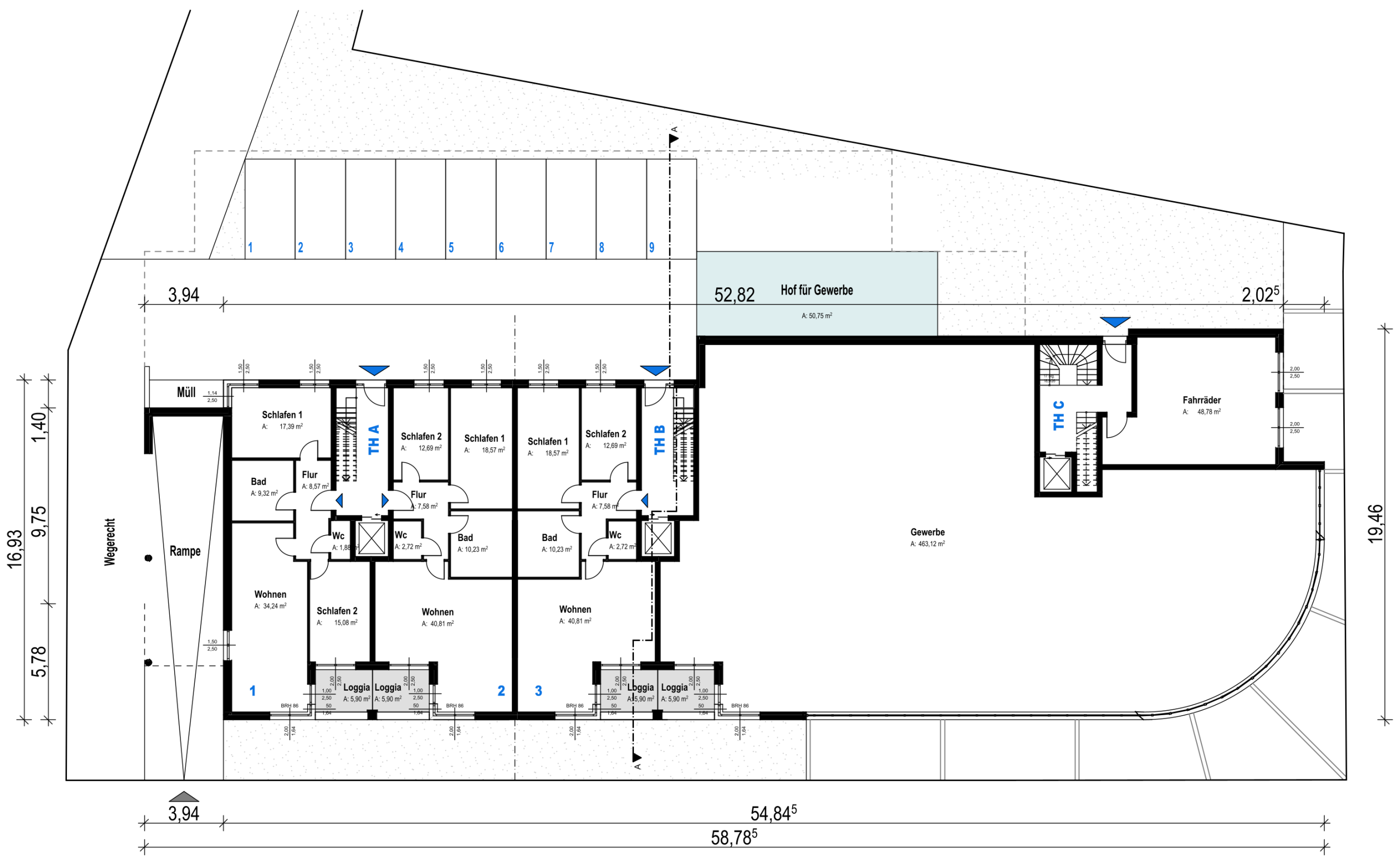
Wedel
Stadt mit frischem Wind



Lageplan
i.M. 1:500

Vorbescheid

		Bauvorhaben:	Datum:	10.10.2022
			Blatt:	1
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. 18a	Maßstab:	1:500
		Darstellung:	Gezeichnet:	DvV/NMS



Erdgeschoss
i.M. 1:200

Vorbescheid

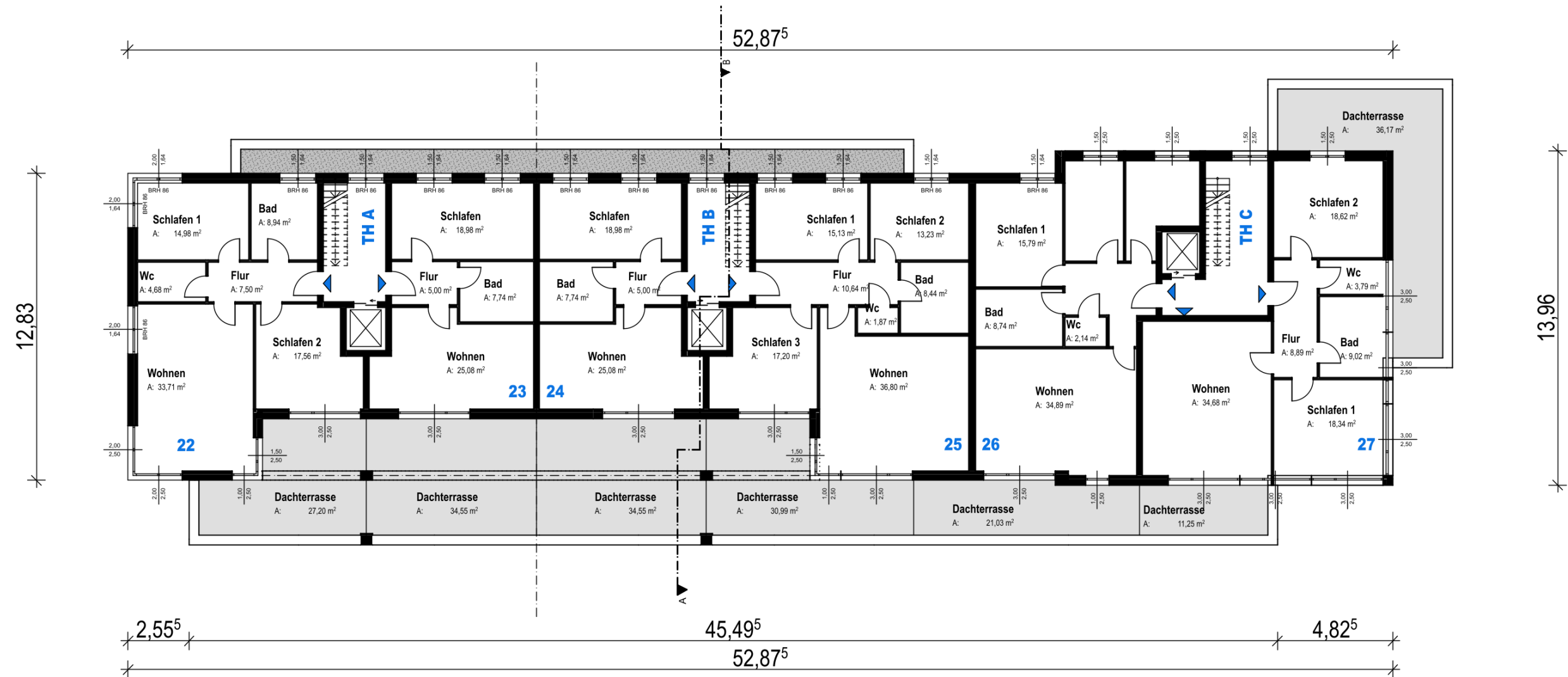
		Bauvorhaben:		Datum:	10.10.2022
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses		Blatt:	4
		Bahnhofstr. 18a	22880 Wedel	Maßstab:	1:200
		Darstellung:	Erdgeschoss	Gezeichnet:	DvV/NMS



1. Obergeschoss
i.M. 1:200

Vorbescheid

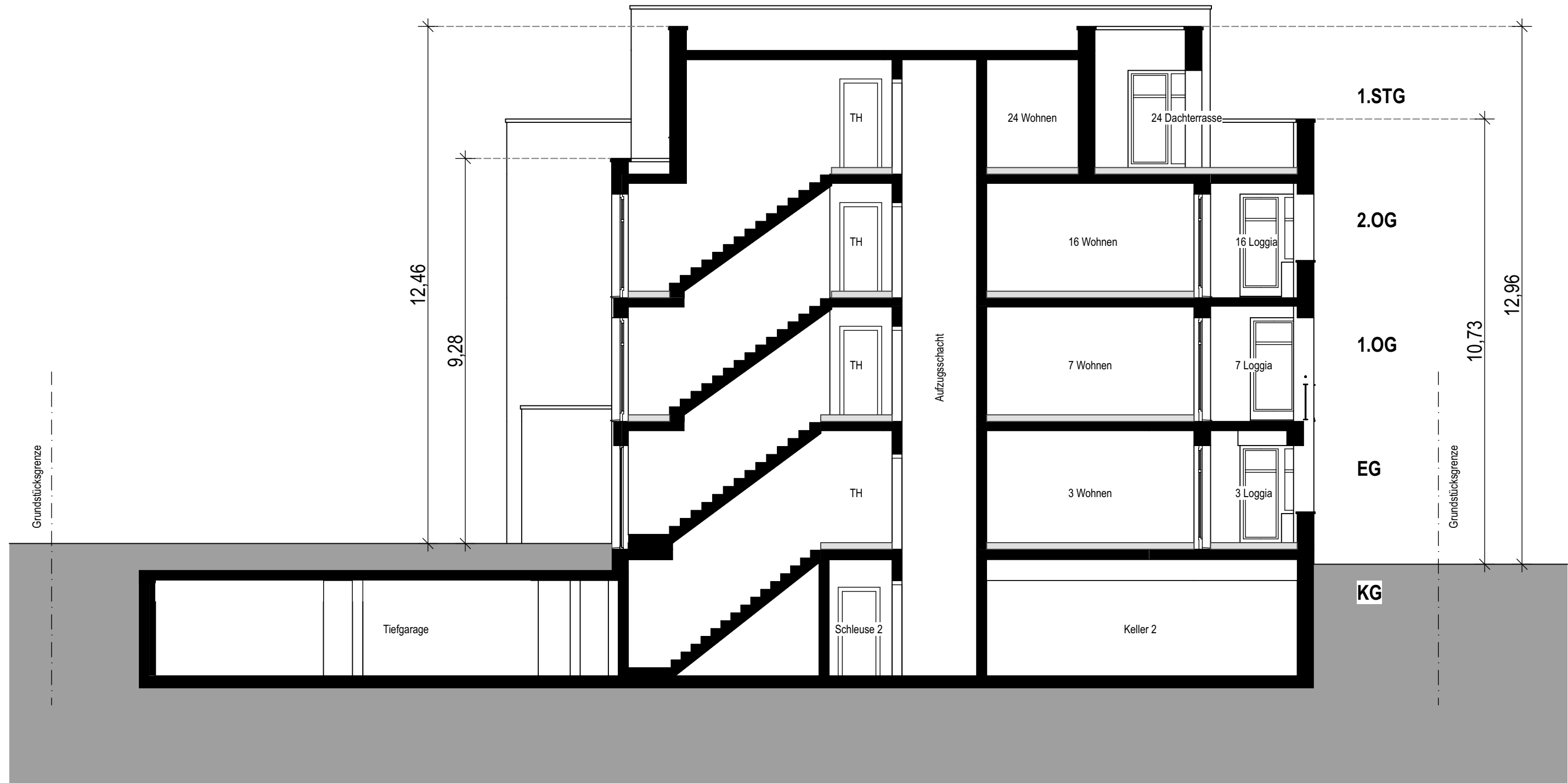
		Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. 18a Darstellung:	22880 Wedel 1. Obergeschoss	Datum:	10.10.2022
				Blatt:	5
				Maßstab:	1:200
				Gezeichnet:	DvV/NMS



Staffelgeschoss
i.M. 1:200

Vorbescheid

Bauvorhaben:	Datum:		10.10.2022
	Blatt:		7
	Maßstab:		1:200
	Gezeichnet:		DvV/NMS
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses			
Bahnhofstr. 18a		22880 Wedel	
Darstellung:		Staffelgeschoss	



Schnitt A-A
i.M. 1:100

Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. 18a Darstellung:	Datum: 10.10.2022	
	Blatt: 8	
	Maßstab: 1:100	
	Gezeichnet: DvV/NMS	



Ansicht Nord-Ost
i.M. 1:200



Ansicht Süd-West
i.M. 1:200

Vorbescheid

		Bauvorhaben:		Datum:	10.10.2022
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses		Blatt:	9
		Bahnhofstr. 18a 22880 Wedel		Maßstab:	1:200
		Darstellung:	Ansicht Nord-Ost und Süd-West	Gezeichnet:	DvV/NMS



Ansicht Süd-Ost
i.M. 1:200



Ansicht Nord-West
i.M. 1:200

Vorbescheid

		Bauvorhaben:	Datum:	10.10.2022
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses	Blatt:	10
		Bahnhofstr. 18a 22880 Wedel	Maßstab:	1:200
		Darstellung: Ansicht Süd-Ost und Nord-West	Gezeichnet:	DvV/NMS



Perspektive 1

Vorbescheid

Bauvorhaben:	Datum:		10.10.2022
	Blatt:		11
	Maßstab:		-
	Gezeichnet:		DvV/NMS
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses			
Bahnhofstr. 18a		22880 Wedel	
Darstellung:		Perspektive 1	



Perspektive 2

Vorbescheid

Bauvorhaben:	Datum:		10.10.2022
	Blatt:		12
	Maßstab:		-
	Gezeichnet:		DvV/NMS
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses			
Bahnhofstr. 18a		22880 Wedel	
Darstellung:		Perspektive 2	