

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

Geschäftszeichen	Datum 17.11.2022	BV/2022/111
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.01.2023

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Tinsdaler Weg 76 - Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses im Tinsdaler Weg 76 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.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses	
Baugrundstück Tinsdaler Weg 76	
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages 20.10.2022	Geschossigkeit des Bauvorhabens MFH: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss DH: 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss

Gebäudehöhe MFH: rd. 11,50 m DH: max. 9,00 m	Dachform MFH: Satteldach DH: Satteldach	GRZ MFH: 0,26 DH: 0,24	GFZ MFH: 0,47 DH: 0,21
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

Gegenwärtig ist das Grundstück Tinsdaler Weg 76 mit einem Einfamilienhaus bebaut. Dieses Wohnhaus soll abgerissen werden. Auf dem rd. 1.320 qm großen Grundstück soll ein Mehrfamilien- sowie Doppelhaus errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus wird entlang des Tinsdaler Wegs in der Bauflucht der sich westlich fortführenden Bestandsgebäude errichtet und weist zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wird ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss errichtet. Insgesamt sollen so fünf bis sechs Wohneinheiten im Mehrfamilien- und zwei Wohneinheiten im Doppelhaus mit je einem Stellplatz geschaffen werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des rechtsverbindlichen einfachen B-Planes Nr 100r „Pulverstraße“, ~~weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab, hier:~~

Der Bebauungsplan trifft für das Grundstück Tinsdaler Weg 76 folgende Festsetzungen:

- eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken
- maximal eine Wohneinheit in Einzel- und Doppelhäusern auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken
- maximale Forsthöhe von neun Metern auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken
- maximale Dachneigung von 45 Grad auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken
- Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit der Anzahl der Vollgeschosse

Das Bauvorhaben hält die Vorgaben des einfachen Bebauungsplans Nr. 100r ein. Die Zulässigkeit ist gegeben, wenn sich das Vorhaben 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. Diesen Vorgaben wird entsprochen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenfalls gewahrt bleiben; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Konsequenzen entstehen durch die Erteilung des Einvernehmens nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
- ☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
- ☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Liegenschaftskataster
- 2 Anlage 2_Lageplan
- 3 Anlage 3_Visualisierung