

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

Geschäftszeichen	Datum 06.12.2022	BV/2022/116
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.01.2023

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.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

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 0,46	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, 33 Tiefgaragen- sowie neun oberirdischen Stellplätzen ersetzt werden. Insgesamt sollen rd. 440 m² gewerbliche Flächen im Erdgeschoss entstehen. Diese werden durch voraussichtlich 35 Wohnungen ergänzt. Mindestens 30 % der Nettowohnfläche werden als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Überwiegend sind 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Diese werden durch 3-Zimmer und 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt. 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 Eichendorfweg sind während der Bauphase umfangreich zu schützen und können erhalten bleiben.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

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_Lageplan_geschwärzt (NUR DIGITAL)
- 2 Anlage 2_Abstandsflächen_geschwärzt (NUR DIGITAL)
- 3 Anlage 3_Perspektive 1_geschwärzt (NUR DIGITAL)
- 4 Anlage 4_Perspektive 2_geschwärzt (NUR DIGITAL)
- 5 Anlage 5_Perspektive 3_geschwärzt (NUR DIGITAL)



Lageplan
i.M. 1:500

Vorbescheid

Planung: 	Bauherr: 	Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. 18a 22880 Wedel Darstellung: Lageplan	Datum: 10.10.2022 Blatt: 1 - A Maßstab: 1:500 Gezeichnet:
--------------	--------------	--	--



Planung:	Bauherr:	Bauvorhaben:	Datum:	10.10.2022	
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses	Blatt:	2 - A	
		Bahnhofstr. 18a	22880 Wedel	Maßstab:	1:250
		Darstellung:	Abstandsflächenplan	Gezeichnet:	



Perspektive 1

Vorbescheid

Planung:	Bauherr:	Bauvorhaben:	Datum:	10.10.2022	
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses	Blatt:	11 - A	
		Bahnhofstr. 18a	22880 Wedel	Maßstab:	-
		Darstellung:	Perspektive 1	Gezeichnet:	



Perspektive 2

Vorbescheid

Planung: [Redacted]	Bauherr: [Redacted]	Bauvorhaben:		Datum: 10.10.2022	
		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses		Blatt: 12 - A	
		Bahnhofstr. 18a 22880 Wedel		Maßstab: -	
		Darstellung: Perspektive 2		Gezeichnet: [Redacted]	



Perspektive 3

Vorbescheid

Planung:	Bauherr:	Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. 18a 22880 Wedel Darstellung: Perspektive 3	Datum: 07.12.2022
			Blatt: 13
			Maßstab: -
			Gezeichnet: