

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Planungsausschusses am Dienstag, 10.01.2023 um 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
- 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 06.12.2022
- 4 Präsentation Sachstand Infrastrukturfolgekostenkonzept
- 5 Präsentation Wohnbauprojekt Voßhagen 92-98
- 6 Einvernehmen nach dem BauGB
- 6.1 Tinsdaler Weg 76 - Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses
- 6.2 Bahnhofstraße 18a - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
- 7 Antrag Fraktion Die Linke; hier: Fortführung des B-Plan-Verfahrens Nr. 27d
- 8 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadthafen Wedel"
- 8.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung
- 9 Wohnungsbaugesamt Wedel Nord
- 9.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung zum Bauprojekt
- 9.2 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung zur Umsetzung der Begleitbeschlüsse zum Rahmenplan
- 10 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 10.1 Bericht der Verwaltung
- 10.2 Anfragen der Politik
- 10.3 Sonstiges

Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil

- 11 Genehmigung des nichtöffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 06.12.2022
- 12 Mitteilung über bedeutsame Vorhaben
- 13 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen
 - 13.1 Bericht der Verwaltung
 - 13.2 Anfragen der Politik
 - 13.3 Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 14 Unterrichtung der Öffentlichkeit

gez. Kay Burmester
Vorsitz

F. d. R.:
Katrin Matthies

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

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.12.2020

Flurstück: 14/9
Flur: 9
Gemarkung: Schulau-Spitzerdorf

Gemeinde: Wedel
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



1

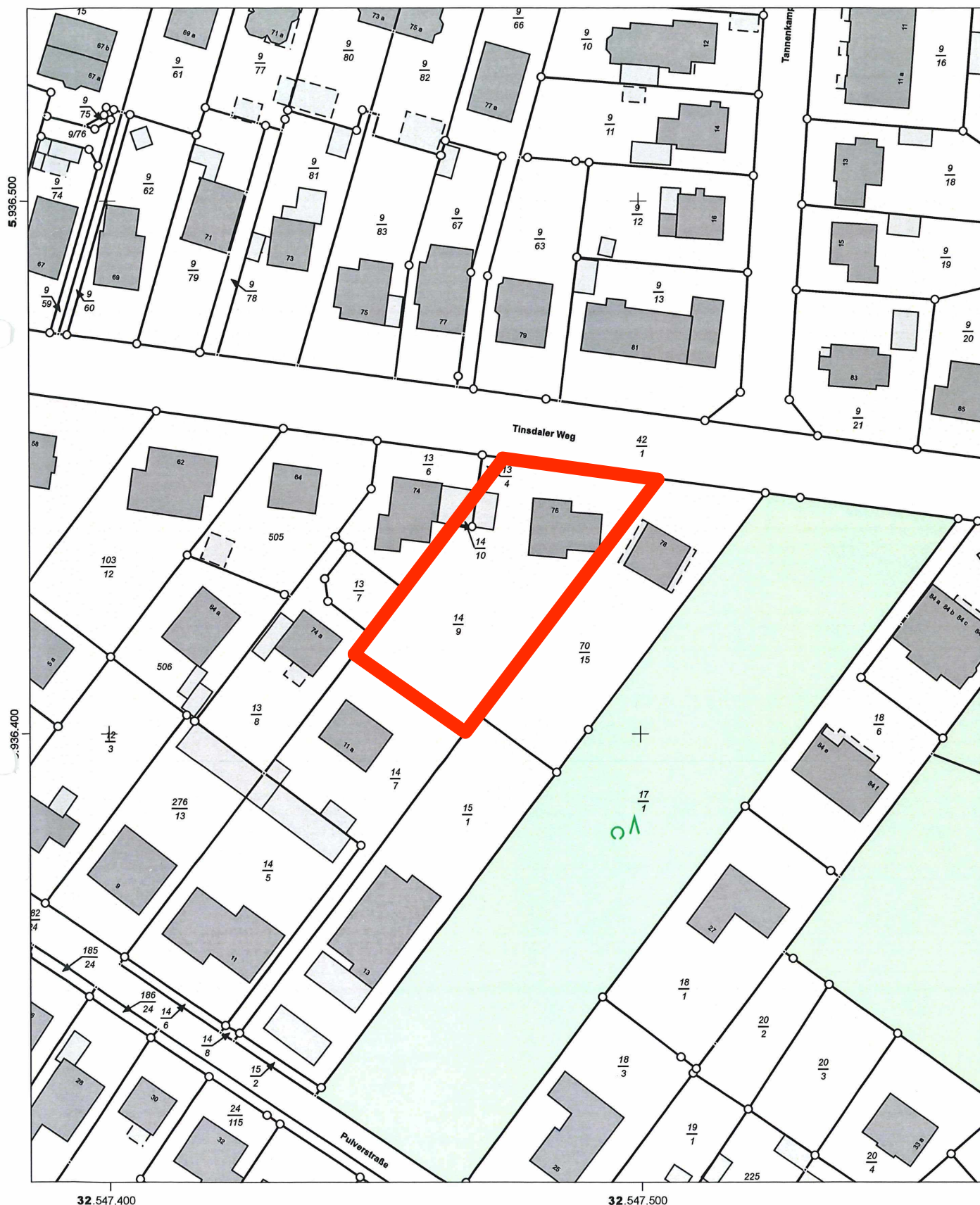
Erteilende Stelle: Katasteramt

Langeloh 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES (5WE) UND EINES DOPPELHAUSES

TINSDALER WEG 76, 22880 WEDEL, FLUR 9, FLURSTÜCKE 14/9 UND 13/4, GEMARKUNG SCHULAU-SPITZERDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 100R "PULVERSTRASSE", BEREICH A



VORENTWURF : ÜBERSICHT VARIANTE V1
SATTELDÄCHER
PARALLEL ZUM TINSDALER WEG
MAßSTAB: 1:500 , 20.10.2022 / gh

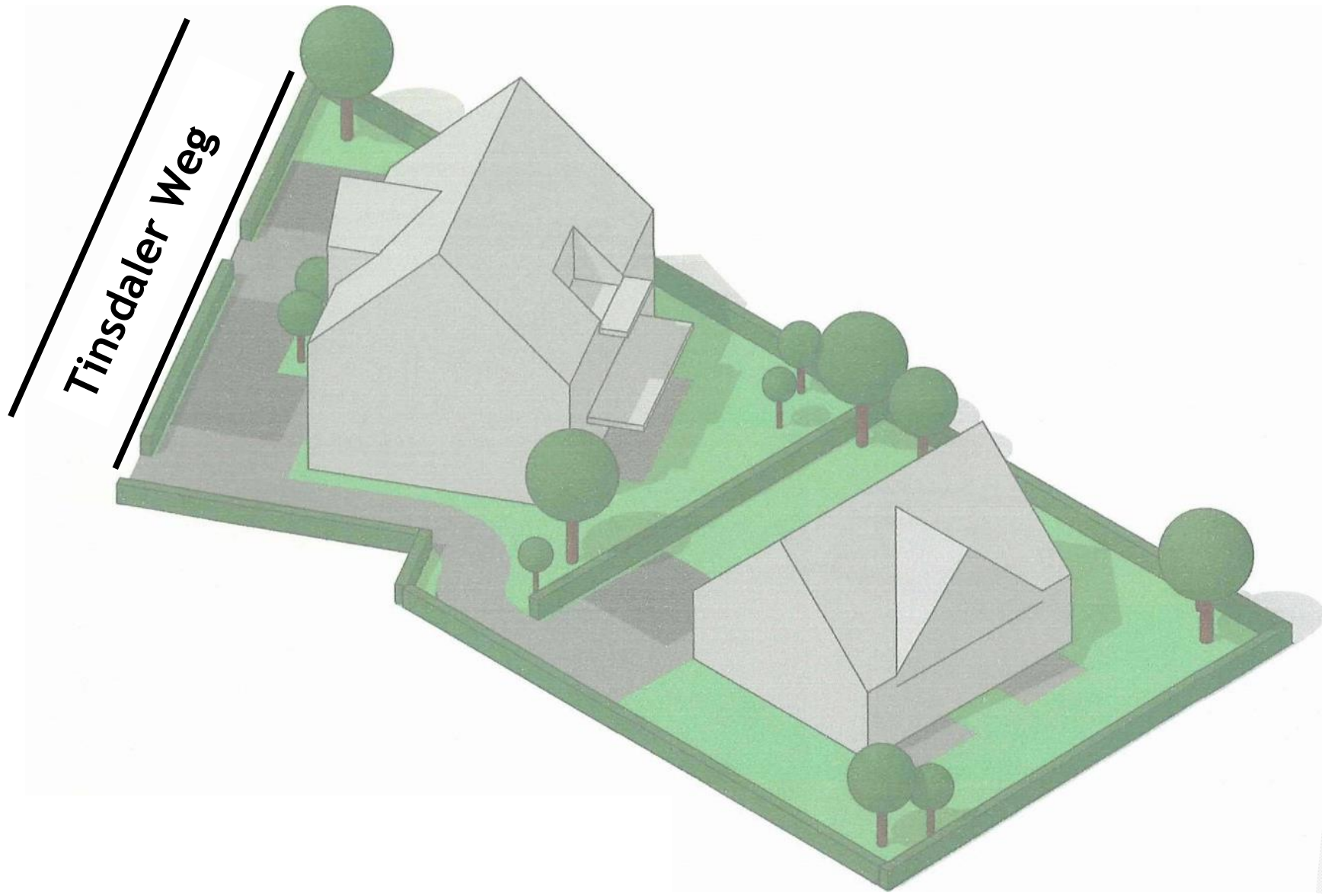
Bauherr



Planung



Anlage 3: Visualisierungen



<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:

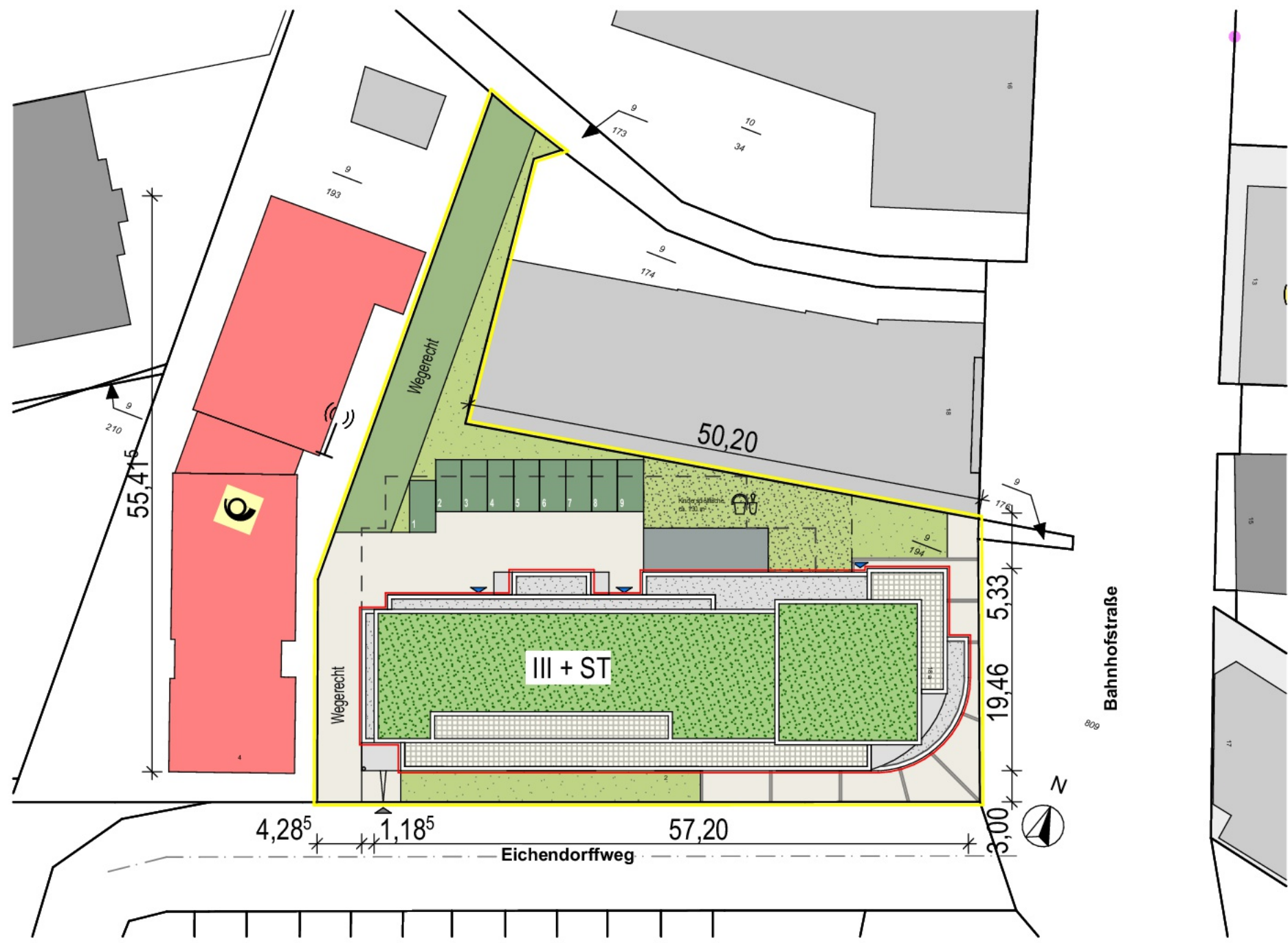
(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

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:
--------------	--------------	--	--

Vorbescheid

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



Perspektive 1

Vorbescheid

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



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

<u>öffentlich</u>		öffentlicher Antrag
Geschäftszeichen	Datum 06.12.2022	ANT/2022/030
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.01.2023

Antrag Fraktion Die Linke; hier: Fortführung des B-Plan-Verfahrens Nr. 27d

Anlage/n

- 1 Antrag DIE LINKE PLA 6.12.2022



Antrag:

Die Fraktion DIE LINKE beantragt die Fortführung des entschleunigten B-Plan Verfahrens 27 D, (Aufstellungsbeschluss in 2005), zum Zwecke der zeitnahen Bebauung mit 40 sozial geförderten Wohnungen.

Begründung:

Die Verschiebung der Regionallinie im Nordwesten Wedels, ist von der Landesplanung in Aussicht gestellt worden. Durch die anstehende Grundsteuerreform sowie das Gesetz zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für eine Bebauung ist nun Handlungsbedarf eingetreten.

Dass ein zwingender Bedarf an Sozial gefördertem Wohnraum besteht ist allgemein bekannt, daher müssen vorhandene und neu entstandene Möglichkeiten dringend auch genutzt werden.

*Bastian Sue
für die Fraktion DIE LINKE*

Im Planungsausschuss am 6.12.2022