

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

Geschäftszeichen	Datum 15.08.2023	BV/2023/115
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	12.09.2023

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Pinneberger Straße 140 - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Pinneberger Straße 140 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 der Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 WE und 1 Gewerbeeinheit			
Baugrundstück Pinneberger Straße 140, 22880 Wedel			
Eingangsdatum des Bauantrages 10.07.2023		Geschossigkeit des Bauvorhabens II + Staffel	
Gebäudehöhe 8,88 m	Dachform Flachdach	GRZ 0,3	GFZ 0,55

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:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung „Pinneberger Straße/ Schlödelsweg“ und liegt somit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügen muss.

Auf dem Grundstück Pinneberger Straße 140 soll nach Abriss des Bestandsgebäudes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit entstehen. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ₁ 0,3 und GFZ 0,55. Das Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Umgebung ein. Die GRZ₁ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% überschritten werden. Somit ergibt sich eine GRZ₂ von maximal 0,45.

Die geplante nicht störende gewerbliche Einheit im Kellergeschoss dient ausschließlich einer Büronutzung.

Der Stellplatzschlüssel der Landesbauordnung mit 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit wird erfüllt.

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:

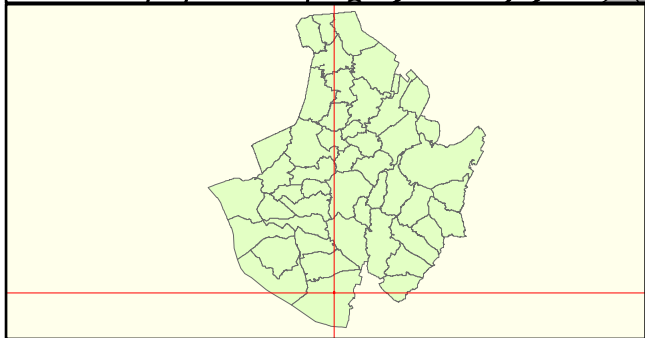
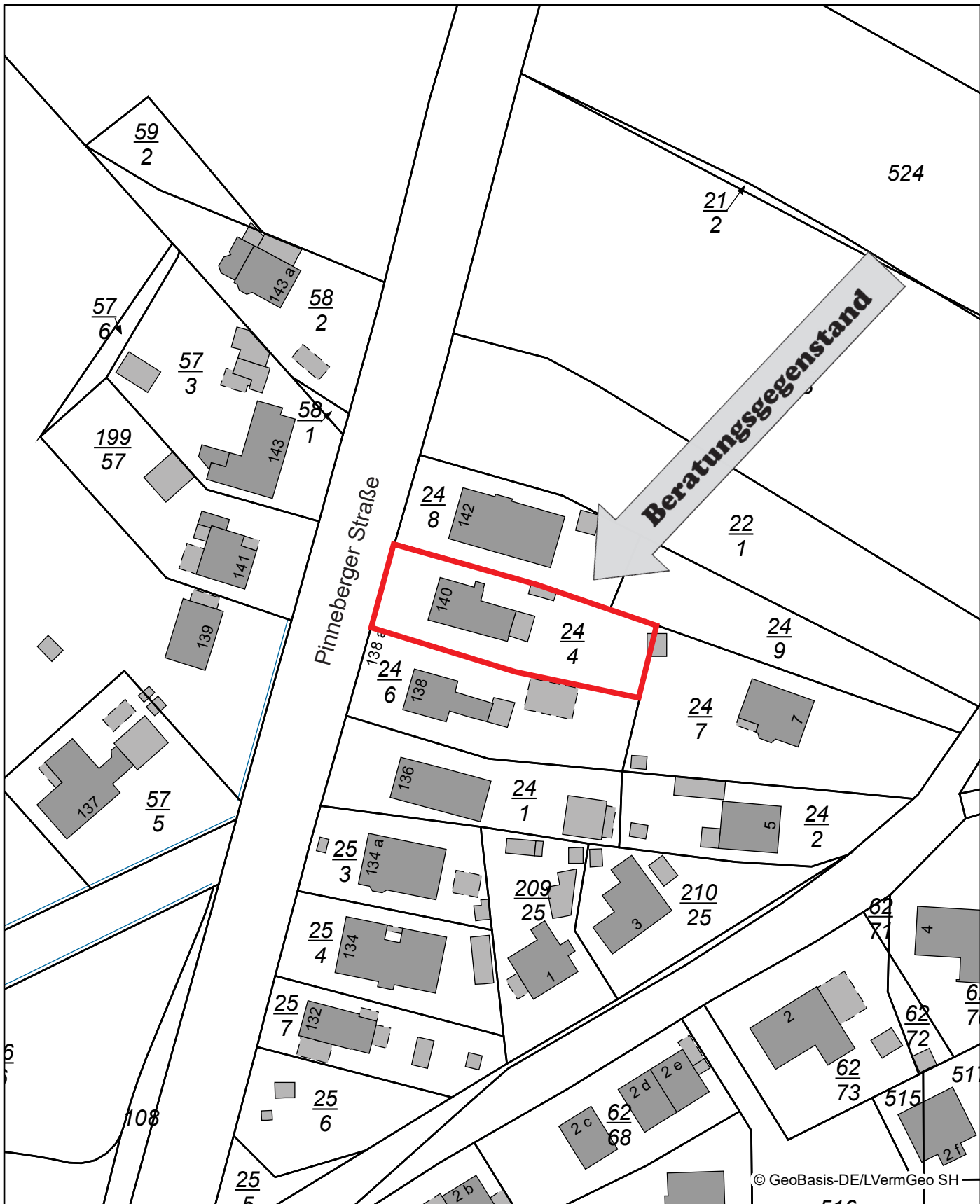
(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 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)						

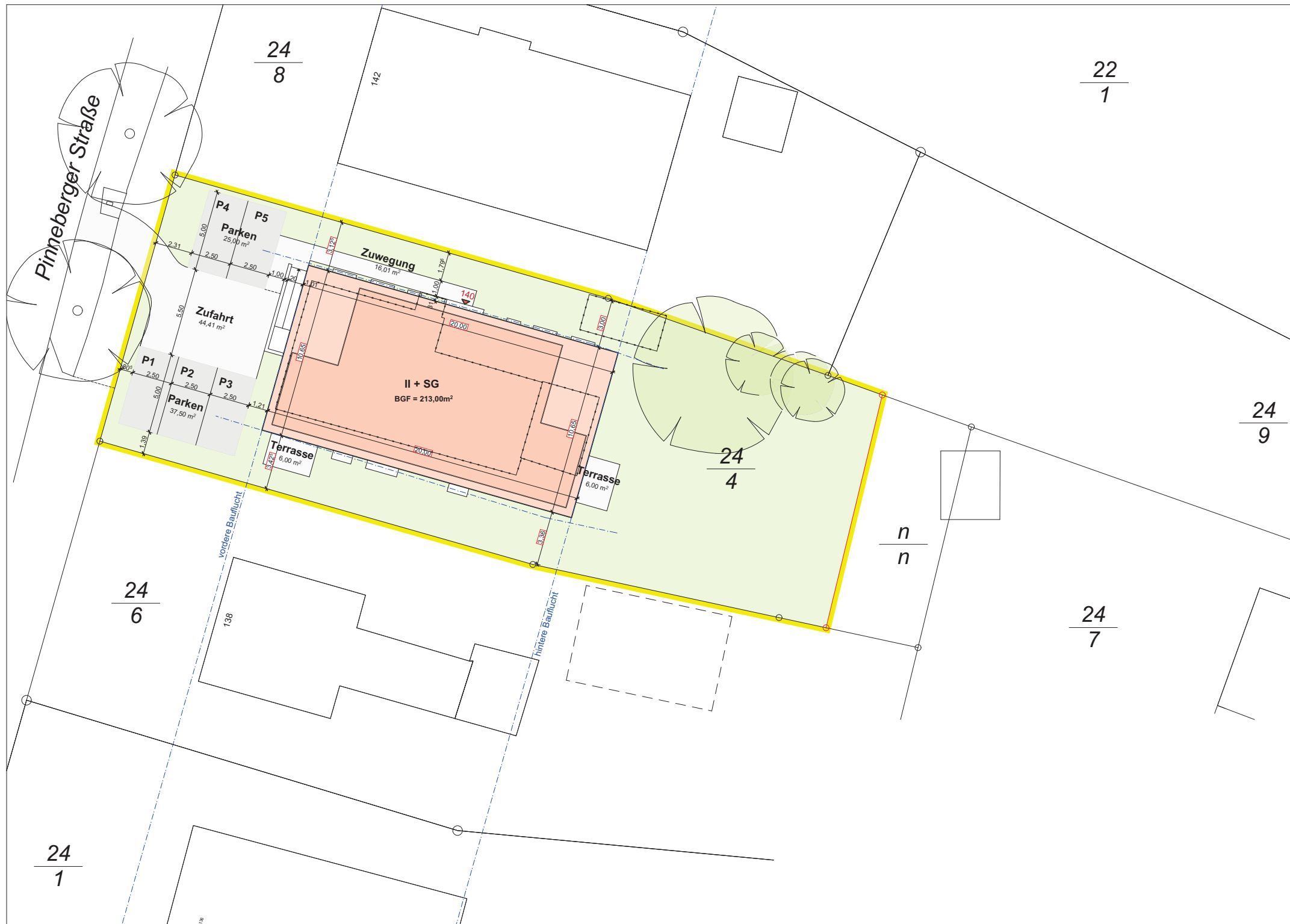
Investition	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

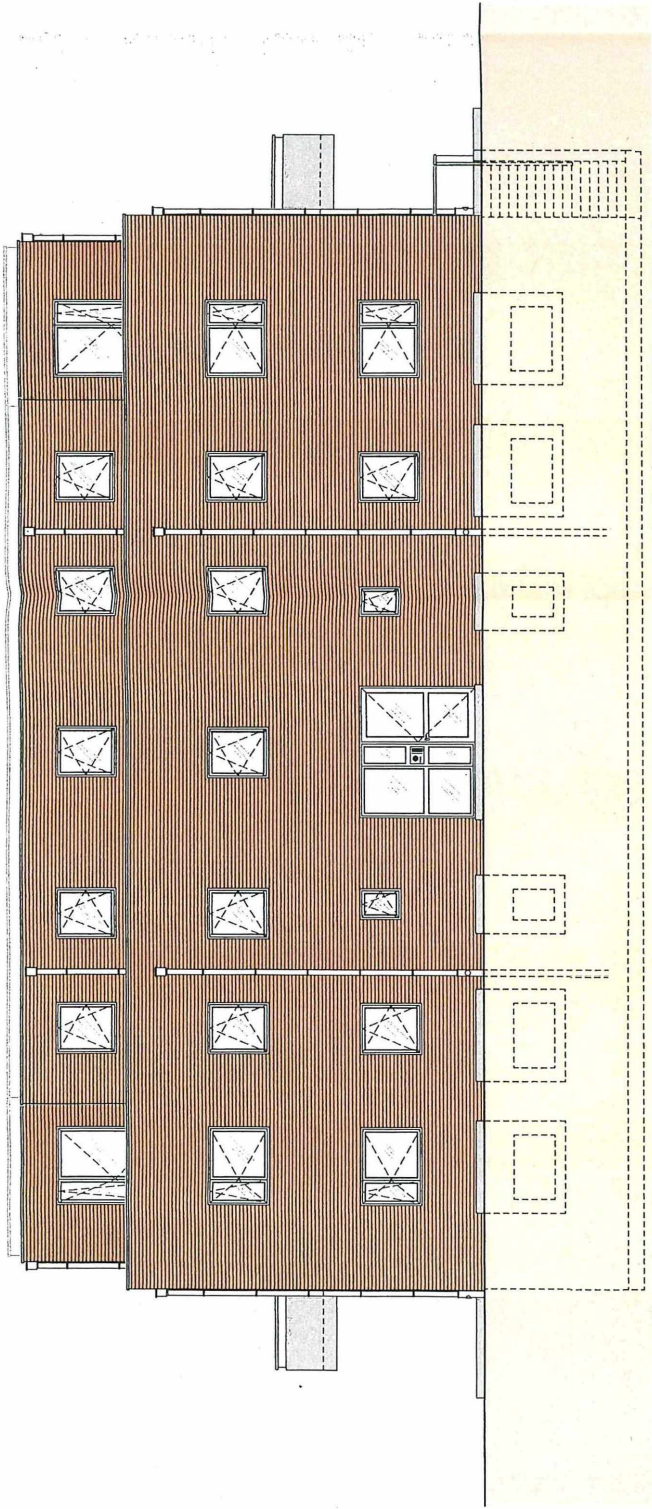
Anlage/n

- 1 Beratungsgegenstand
- 2 Lageplan
- 3 Ansichten

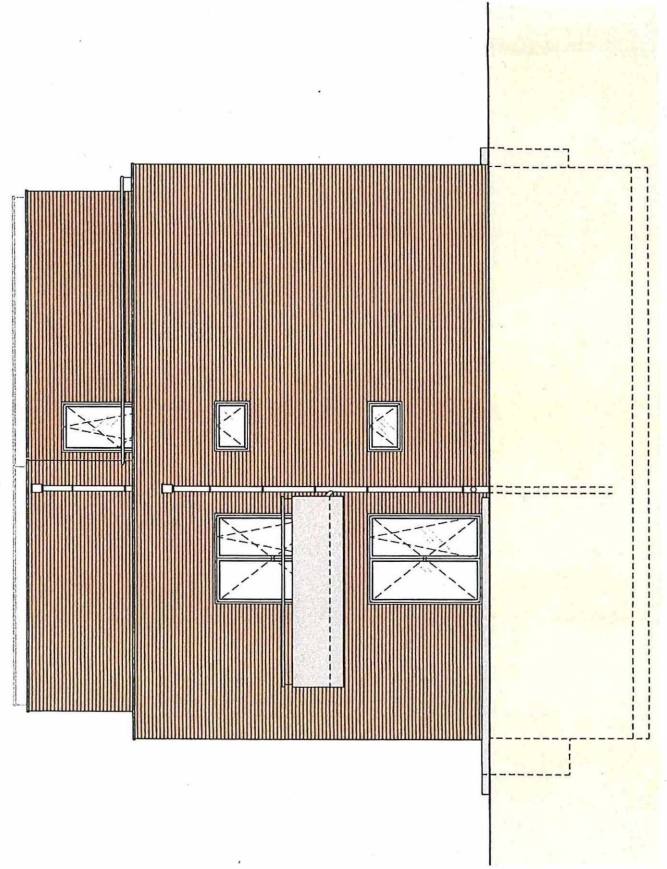


Datenauszug	
Erstellt für Maßstab	1:1.000
Ersteller	
Erstellungsdatum	16.08.2023
Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel	
nicht amtlicher Kartenauszug	

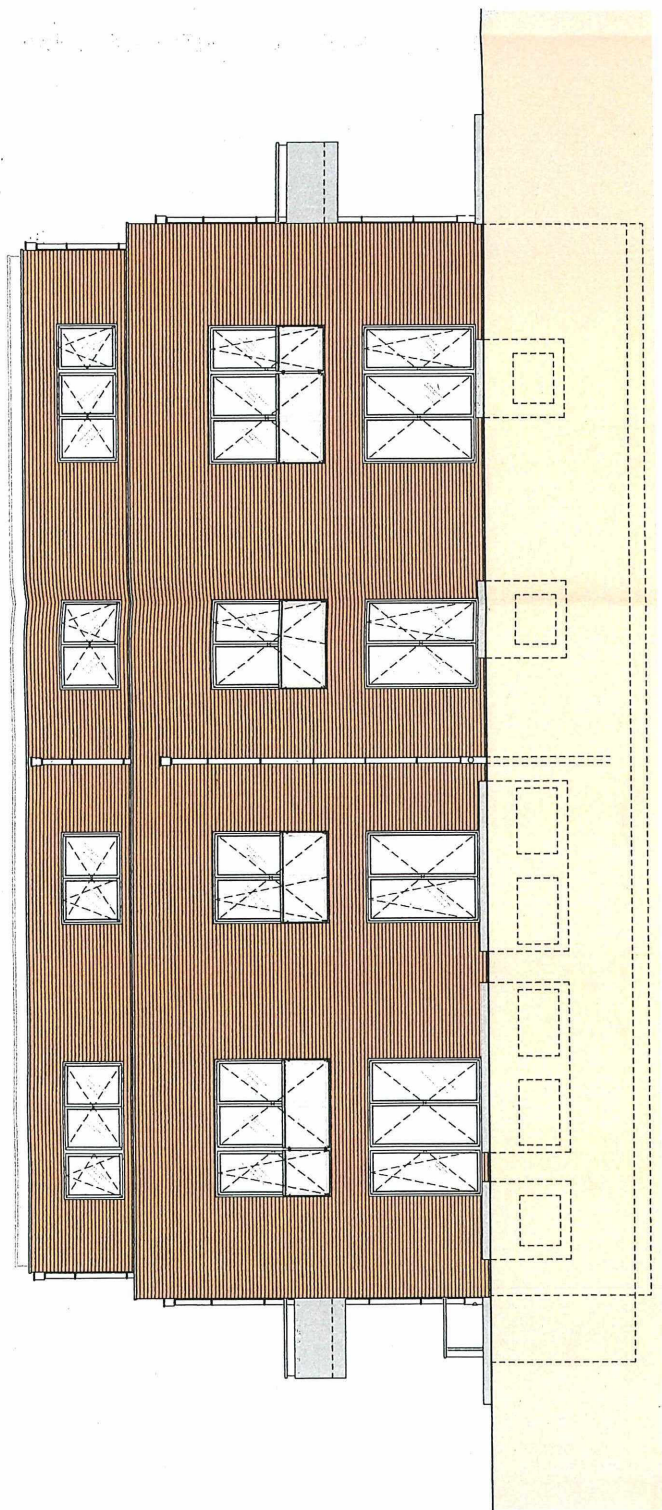




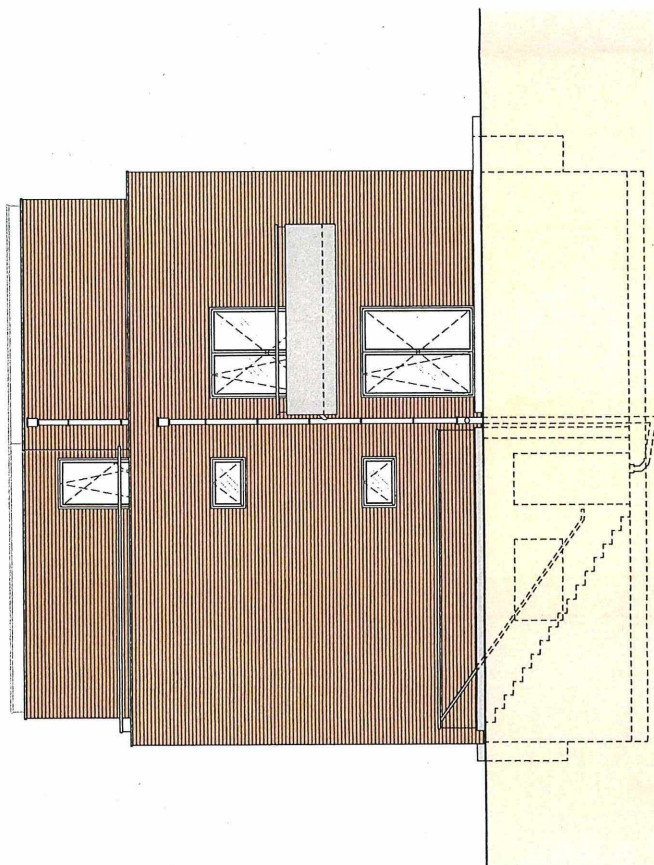
Ansicht Norden (Eingang)



Ansicht Osten (Garten)



Ansicht Süden (Terrassen)



Ansicht Westen (Straße)