

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 26.03.2021	BV/2021/020
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Rosengarten 19, 21, Neubau Mehrfamilienhaus

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30, 31 und 36 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Straße Rosengarten 19, 21 in Wedel wird erteilt.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses
(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben			
Abriss der bestehenden 1-geschossigen Ladenzeile und Ersatz durch Neubau mit 9 Wohneinheiten			
Baugrundstück			
Rosengarten 19, 21, 22880 Wedel			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages		Geschossigkeit des Bauvorhabens	
18.02.2021		III	

Gebäudehöhe	Dachform	GRZ	GFZ
8,50 m	Flachdach	0,46	1,00

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. 30 „Rosengarten, Teilbereich Süd“, 2. Änderung, weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab.

- Befreiung von I - Geschossigkeit auf III - Geschossigkeit
- Befreiung der Baugrenzen: Überschreitung um 1,20 m durch Loggien

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich in dem sich das Bauvorhaben befindet eine eingeschossige Bebauung (Ladenzeile) fest. Diese Ladenzeile soll abgebrochen werden. Die so entstandene Lücke soll durch eine dreigeschossige Bebauung mit 9 Wohnungen geschlossen werden. Es entsteht dadurch ein allseitig gefasster grüner ruhiger Innenhof.

Der Vorgartenbereich zum Fuß- und Radweg ist mit einer halbhohen Hecke einzufassen.

Die beiden Obergeschosse erhalten Richtung Süden ca. 1,20 m tiefe Loggien.

Die festgesetzten Dichtewerte GRZ 0,6 und GFZ 1,0 werden eingehalten.

Die Stellplätze für die 9 Wohnungen werden in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen.

Die Fahrradstellplätze werden im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen. Es sind hierfür ausreichend Flächen vorhanden.

Die geplante Ersatzbebauung fügt sich in die angrenzende dreigeschossige Bebauung ein.

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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Rosengarten19_21_Beratung
- 2 Lageplan_Rosengarten_19
- 3 Perspektive_Rosengarten_19