

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

|                             |                     |                    |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| Geschäftszeichen<br>2-61/Ho | Datum<br>12.07.2021 | <b>BV/2021/077</b> |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|

|                       |                      |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Termine</b> |
| Planungsausschuss     | Entscheidung         | 10.08.2021     |

**Einvernehmen nach dem BauGB  
hier: Rissener Straße 13, Autal 12 (ehemals Mühlenstieg)  
Neubau von 4 Reihenhäusern**

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30, 31 und 36 Abs.1 BauGB für das Vorhaben „Neubau von 4 Reihenhäusern in der Rissener Straße 13, bzw. Autal 12 (ehemals Mühlenstieg) 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

|                                                      |                                                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Bauvorhaben</b><br>Neubau von 4 Reihenhäusern     |                                                        |
| <b>Baugrundstück</b><br>Rissener Straße 13, Autal 12 |                                                        |
| <b>Eingangsdatum der Bauvoranfrage</b><br>11.06.2021 | <b>Geschossigkeit des Bauvorhabens</b><br>II + Staffel |

| <b>Gebäudehöhe</b> | <b>Dachform</b>               | <b>GRZ</b> | <b>GFZ</b> |
|--------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Ca. 10 m           | Flachdach<br>(leicht geneigt) | 0,26       | 0,56       |

## **Begründung:**

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
- ☐ im Außenbereich
- ☒ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 30 „Rosengarten“, weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab,  
hier: Überschreitung der Baugrenzen

Auf dem zu überplanenden Grundstück befindet sich zur Zeit ein zweigeschossiges, sanierungsbedürftiges Wohnhaus, welches von der Rissener Straße über einen 60 m langen, ca. 7 m breiten Erschließungsweg erschlossen wird.

Das geplante Vorhaben, der Neubau von 4 Reihenhäusern, soll nicht mehr über die Rissener Straße sondern über das Autal erschlossen werden. Dort sollen auch die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Das Grundstück lässt sich aufgrund seines Zuschnitts von der Rissener Straße betrachtet nur im hinteren, nördlichen Bereich bebauen. Dieser bebaubare Bereich wird jedoch durch die Baugrenze stark eingeschränkt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist geplant.

Die geplante GFZ bleibt mit 0,56 weit unter der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen GFZ von 0,8. Die geplante Bebauung ist städtebaulich vertretbar.  
Auch die GRZ des geplanten Bauvorhabens von 0,26 liegt weit niedriger als in dem Gebiet üblich.

Der „sägezahnartige“ Verlauf der Bebauung am Autal, bzw. des ehemaligen Mühlenstiegs wird durch die geplante Bebauung fortgesetzt.

Die geplante Bebauung mit 4 Reihenhäusern fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein.

**Begründung der Verwaltungsempfehlung****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<br>Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen |          |          |      |      |      |          |
| Erträge*                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |      |      |      |          |
| Aufwendungen*                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |      |      |      |          |
| Saldo (E-A)                                                                                                                                                                                                                                                             |          |          |      |      |      |          |

| <b>Investition</b>            | <b>2021 alt</b> | <b>2021 neu</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025 ff.</b> |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
|                               | in EURO         |                 |             |             |             |                 |
| <b>Investive Einzahlungen</b> |                 |                 |             |             |             |                 |
| <b>Investive Auszahlungen</b> |                 |                 |             |             |             |                 |
| <b>Saldo (E-A)</b>            |                 |                 |             |             |             |                 |

**Anlage/n**

- 1 Flurkarte mit Baugrenzen
- 2 Lageplan und Visualisierung