

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 19.05.2022	BV/2022/054
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	14.06.2022

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Schulauer Straße 9, Neubau eines Mehrfamilienhaus und Tiefgarage

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhaus in der Schulauer Straße 9 zu erteilen.

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Im Planungsausschuss am 15.03.2022 wurde das Vorhaben vorgestellt. Am 03.05.2022 wurden im Planungsausschuss positive Rückmeldungen aus den Fraktionen abgegeben. Nun soll das Einvernehmen erteilt werden.

Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhaus			
Baugrundstück Schulauer Straße 9, 22880 Wedel			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages 16.05.2022		Geschossigkeit des Bauvorhabens IV + Staffel	
Gebäudehöhe 23,98 m ü. NN ca. 16 - 19 m	Dachform Flachdach	GRZ 0,38	GFZ 1,35

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:

Auf dem Flurstück 113/2, Schulauer Straße 9, soll ein Mehrfamilienhaus mit 16 - 18 Wohneinheiten unterschiedlichster Wohnungsgrößen und mit einer Tiefgarage entstehen.

Der Höhenverlauf des Grundstückes soll, wie auch auf den zuletzt bebauten, südlich anliegenden Grundstücken durch Ausbildung eines Sockelgeschosses mit einer Stufe auf den Geländeanstieg des Grundstückes reagieren. Die Stufung ist an der Südgrenze mittig geplant (gerade Richtung Nordgrenze), was dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Stufung der südlichen Grundstücke folgt. Auch östlich und nördlich wird so der Verlauf des Urgeländes aufgenommen. Nördlich entsteht teilweise ein Höhengsprung zum Nachbargrundstück, da das Nachbargebäude dem ursprünglichen Geländeverlauf nicht folgt, sondern seinerzeit östlich vertieft erstellt wurde.

Das Gebäude wird an seiner nördlichen Grenze erschlossen. Die etwa 5,50m breite Zuwegung wird in ein noch zu erstellendes Freiflächenkonzept eingebunden und die Fläche für fußläufige sowie PKW-Erschließung kombinieren. Das Gebäude der Neubebauung rückt auf dieser Seite über 15 Meter von der Nachbarbebauung im Norden ab.

Das Grundstück soll in ost-westlicher Richtung über eine Treppe in der Außenanlagen durchwegt werden.

Die Neuplanung soll möglichst viele hochwertige Grünflächen (Garten, auf Tiefgarage und Dach) erhalten. Die vorhandenen Bäume werden in das Konzept der Freiflächenplanung integriert.

Auf dem Gelände ist ein erhaltungswürdiger Baumbestand dreier Bäume vorhanden, der in der Planung Berücksichtigung gefunden hat.

Die nördliche, kleinste Linde (nah der Straße) ist nach Prüfung eines Sachverständigen in ihrer Verkehrssicherheit gefährdet und nicht mehr ausreichend standsicher. Das Gutachten empfiehlt die Umwandlung in einen Kopfbaum oder eine hochwertige Ersatzpflanzung. Die Ersatzpflanzung wird bei final notwendiger Entscheidung zur Fällung favorisiert.

Nach aktuellem Planungsstand sind ca. 21 - 23 PKW-Stellplätze und ca. 40 Fahrradstellplätze vorgesehen. Für Fahrrad- wie auch PKW-Stellplätze werden Lademöglichkeiten für die EMobilität vorgesehen.

Die vorliegende Planung ist aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar und einfügeverträglich: Die Bebauung bildet ein städtebaulich und architektonisch wertvolles Gegenüber im Bezug zu dem neu geschaffenen Schulauer Hafen mit seiner modernen Ästhetik und Hotel.

Die Planung versteht sich als Bindeglied zwischen dem Hafen und den östlich gelegenen Neuplanungen sowie den umliegenden Bebauungen.

Das Gebäude fügt sich im direkten Umfeld und der näheren Umgebung durch seine Gebäudehöhe mit 23,98m NN ein. Es orientiert sich dabei auch am grundstücksangrenzenden Gebäude der Hafenstraße 34 (23,98m NN), fügt sich aber auch in die Gebäudehöhen der weiteren Umgebung ein. (vergl. Anlage Darstellungen der Gebäudehöhen.)

Die geplante Wohnnutzung entspricht der mittlerweile prägenden Nutzung des gewandelten Gebietes.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,38 gleich oder unter der GRZ der angrenzenden Bebauungen und der Umgebung (0,38 - 0,60).

Die Geschossflächenzahl liegt mit 1,35 im Verhältnis der neueren Bebauungen der näheren Umgebung.

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)

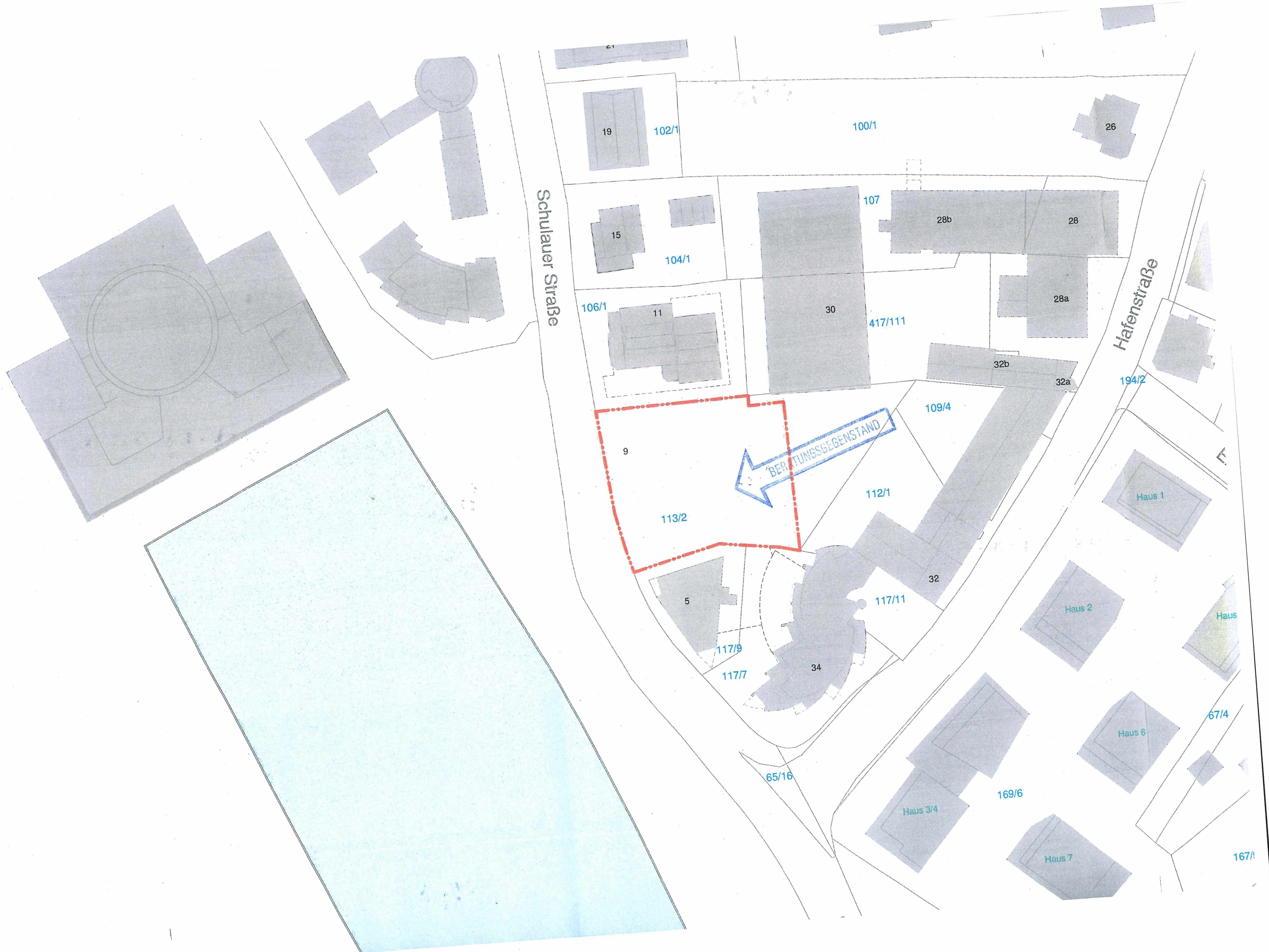
Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					

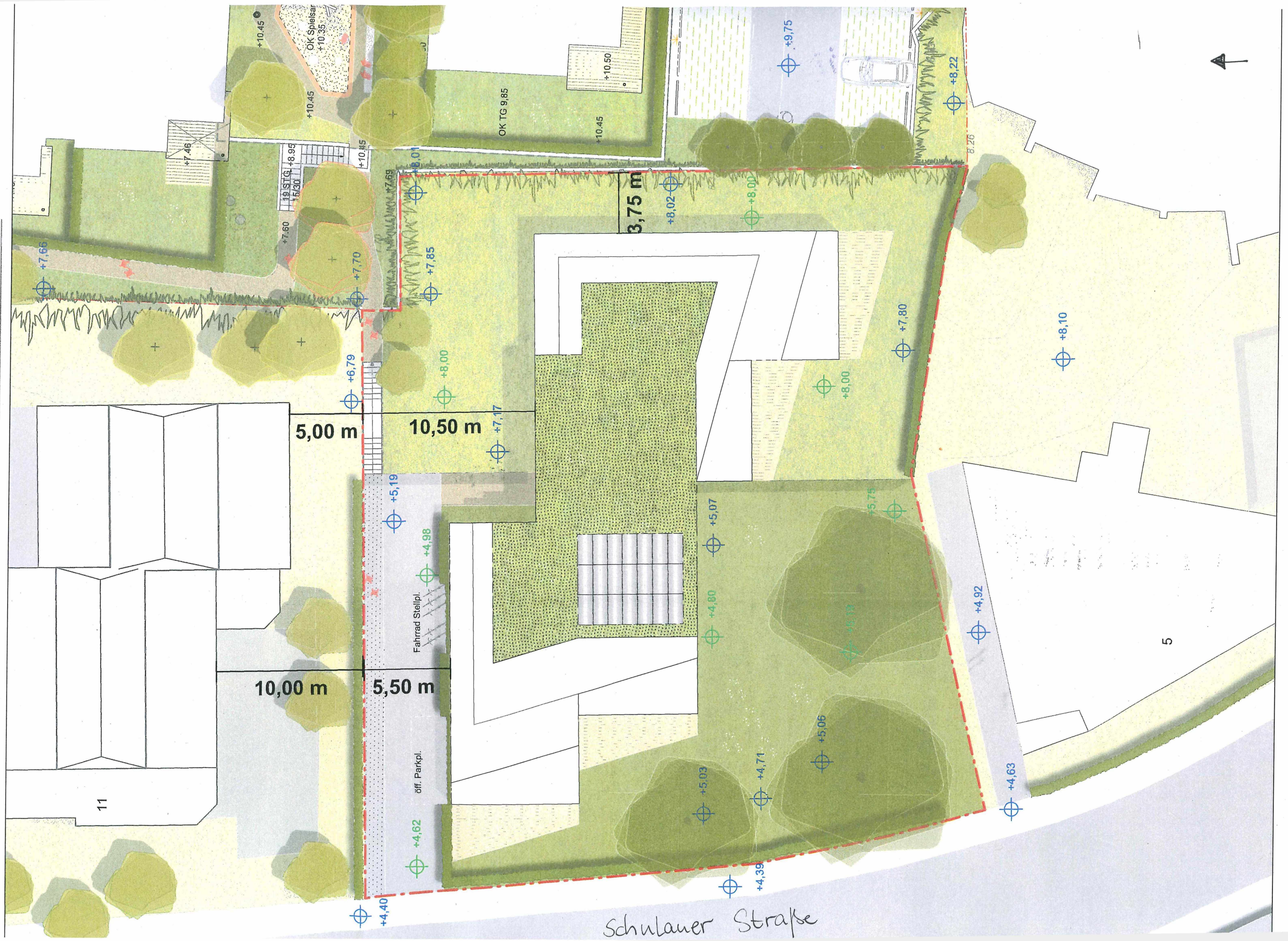
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

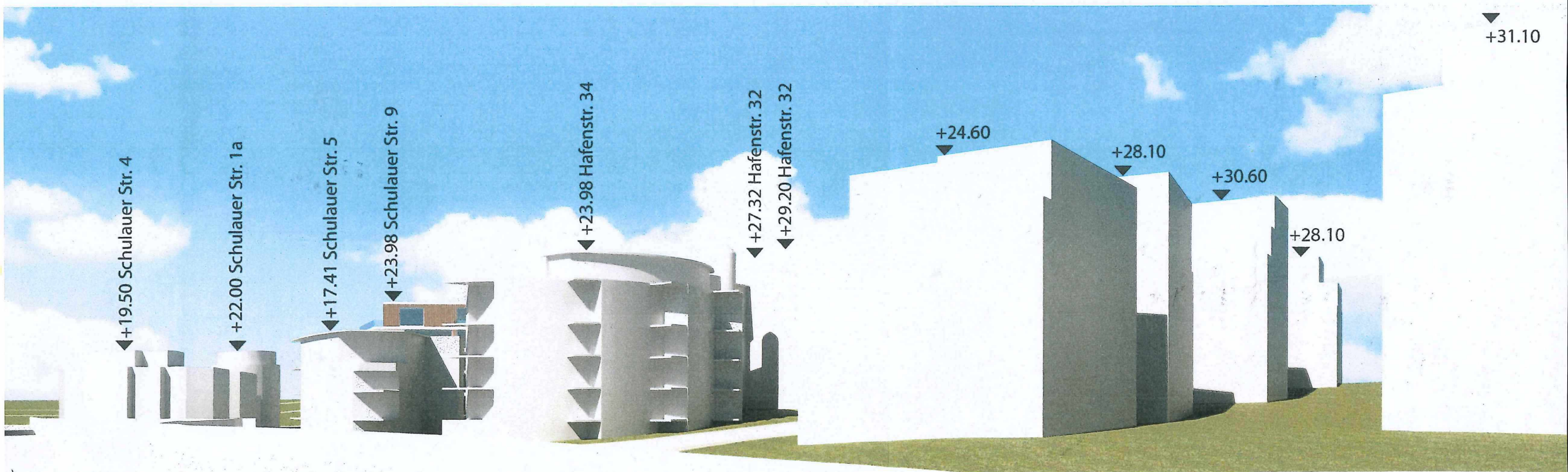
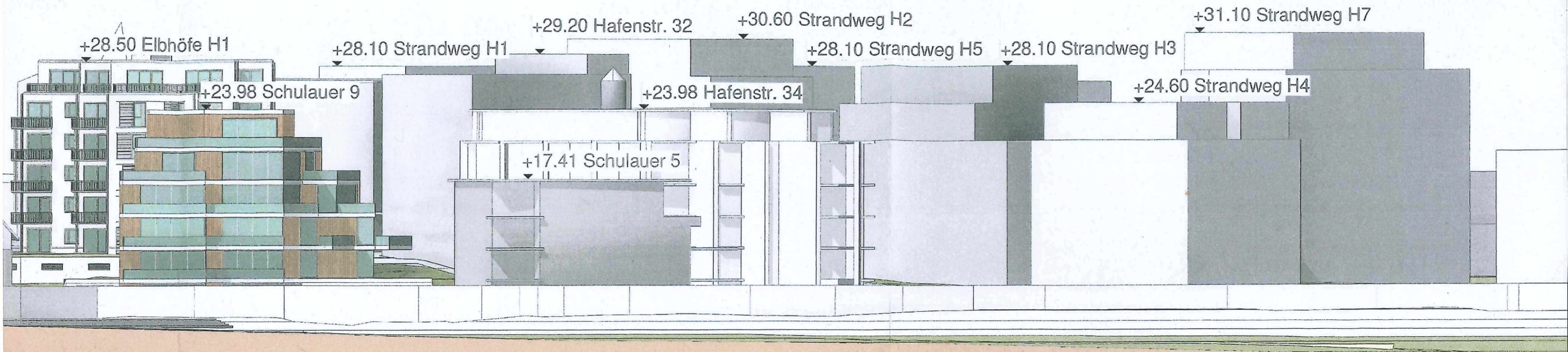
Anlage/n

- 1 Beratungsgegenstand
- 2 Lageplan_1
- 3 Lageplan_2
- 4 Gebäudehöhenabwicklung
- 5 Ansicht_Ost
- 6 Ansicht_Süd
- 7 Ansicht_West



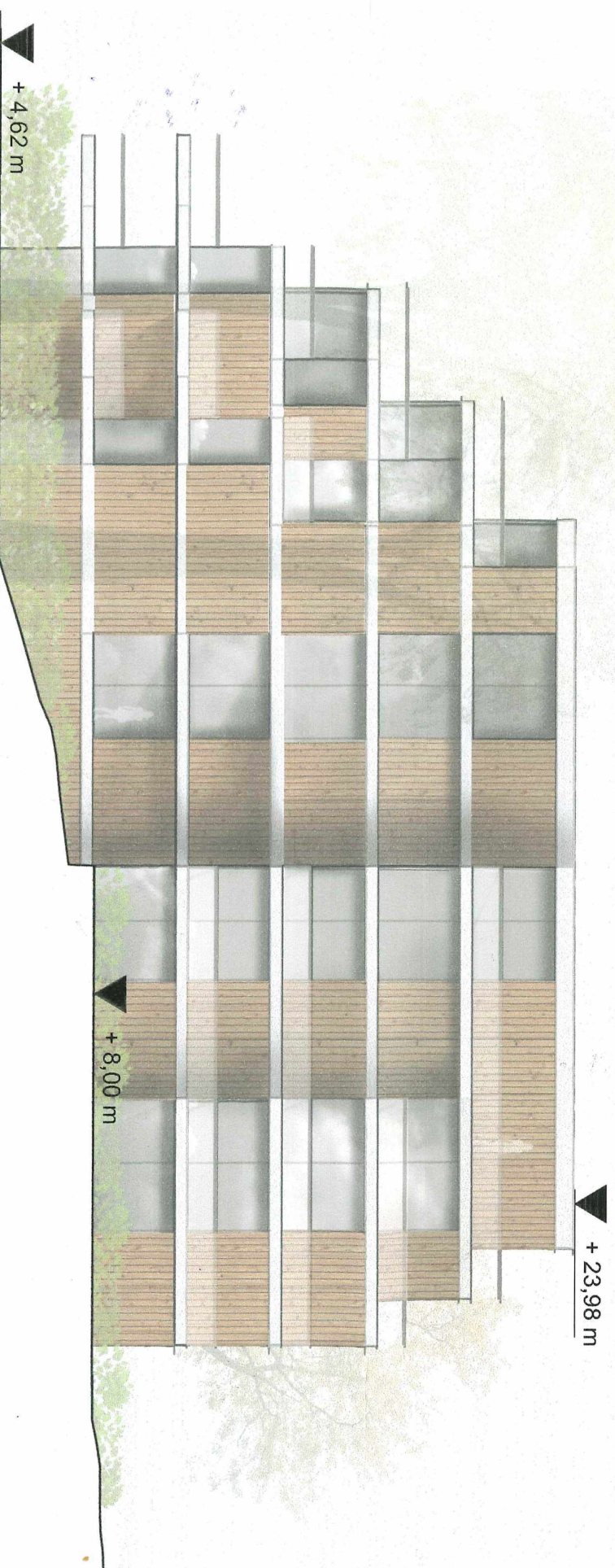








Ansicht Ost



Ansicht Süd

▼ + 23,98 m

▼ + 8,00 m

▼ + 4,62 m

Ansicht West