

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

Geschäftszeichen 2-61 / Ho	Datum 08.08.2023	BV/2023/107
-------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	12.09.2023

Einvernehmen nach dem BauGB

**Hier: Hafenstraße 32-32b - Umnutzung bzw. Umbau und Aufstockung
des Wohn- und Geschäftshauses**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs.1 BauGB für die Umnutzung bzw. Umbau und die Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses Hafenstraße 32 - 32b in Wedel, zu erteilen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

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	
Bauvoranfrage zur Umnutzung bzw. Umbau und die Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses	
Baugrundstück	
Hafenstraße 32,32 a, 32 b, 22880 Wedel	
Eingangsdatum der Bauvoranfrage	Geschossigkeit des Bauvorhabens
13.07.2023	V (Bestand) + Staffelgeschoss (Neu)

Gebäudehöhe	Dachform	GRZ	GFZ
Neu: 29,75 m üNN	Flachdach		
Bestand: 26,40 m üNN			

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☒ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
- ☒ im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“
- ☐ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. , weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab, hier:

Das Gebäude Hafenstraße 32-32b, welches zurzeit rein gewerblich genutzt wird, soll in Teilen zu Wohnraum umgebaut/-genutzt werden und mit einem Staffelgeschoss aufgestockt werden. Gleichzeitig soll ein Teil des Gebäudeteils Hafenstraße 32b abgebrochen werden.

Der südliche Teilbereich (hier Bauteil A – siehe Anlage 1) soll in allen Geschossen von Gewerbe zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Planung sieht je Geschoss 3 Wohneinheiten mit einer Größe von 60-70 m² vor. Insgesamt können im Bauteil A 15 Wohneinheiten entstehen.

Für den Mittelteil des Gebäudes (hier Bauteil B) ist eine Mischnutzung vorgesehen. Die unteren 3 Geschosse verbleiben als Gewerbeeinheit, das 4. und 5. Geschoss wird zu Wohnzwecken überplant und zusätzlich ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss vorgesehen. Es können ca. 14 Wohneinheiten entstehen, darunter 6 Maisonettwohnungen.

Der nördliche Gebäudeteil Hafenstraße 32 a und b wird im westlichen Bereich ca. hälftig zurückgebaut. In dem verbleibenden Gebäudeteil (hier Bauteil C) verbleiben die ersten 3 Geschosse in gewerblicher Nutzung. Im bestehenden 4. und 5. Geschoss ist jeweils 1 Wohnung vorgesehen. Eine Aufstockung findet hier nicht statt. Es entstehen 2 Wohnungen.

Das Bauvorhaben ist zu beurteilen nach § 34 BauGB. Danach ist die Zulässigkeit gegeben, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben fügt sich daher nach Art (Wohnen und Gewerbe) und Maß (Aufstockung/Höhenentwicklung) in die vorhandene Umgebung ein.

Stellplätze für PKW und Fahrräder aller Nutzungen sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück nachweisbar.

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	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

- 6 1_Hafenstr32_Lageplan 1
- 7 2_Hafenstr32_Lageplan 2
- 8 3_Hafenstr32_Höhenentwicklung
- 9 4_Hafenstr32_Ansicht 1
- 10 5_Hafenstr32_Ansicht 2