

<p style="text-align: center;"><u>öffentlich</u></p> <p>Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung</p>	<p style="text-align: center;">BESCHLUSSVORLAGE</p>
--	--

Geschäftszeichen 2-61/Ge	Datum 09.09.2025	BV/2025/070
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	25.11.2025

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Nutzungsänderung Gewerbefläche zu Boardinghouse

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung einer Gewerbefläche zu einem Boardinghouse im Tinsdaler Weg 140 in Wedel zu erteilen.

Ziele

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

Handlungsfeld 5 „Wirtschaft“

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel ist hoch.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben Nutzungsänderung Gewerbefläche zu Boardinghouse			
Baugrundstück Tinsdaler Weg 140			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages Bauantrag: 26.08.2025 Nachforderungen: 07.10.2025		Geschossigkeit des Bauvorhabens 1 Vollgeschoss	
Gebäudehöhe 4,31 m	Dachform Flachgeneigtes Satteldach	GRZ unverändert	GFZ unverändert

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche auf dem Grundstück Tinsdaler Weg 140. Geplant ist die Nutzungsänderung zu einem Boardinghouse sowie der Rückbau einiger untergeordneter Nebenanlagen auf dem Grundstück und der Abbruch eines kleinen Vorbaus am Gebäude (s. Anlage 3). Weitere bauliche Änderungen bestehen lediglich im Inneren des Gebäudes.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☒ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☐ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes, weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab, hier:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, wonach es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines faktischen Gewerbegebietes. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich somit aus § 8 BauNVO.

Anhand der Betriebsbeschreibung ist das geplante Boardinghouse als Beherbergungsbetrieb zu verstehen. In Gewerbegebieten können Beherbergungsbetriebe zulässig sein, wenn den Gästen die typischen Belästigungen eines solchen Gebietes zugemutet werden können. Mögliche Störungen und Belästigungen der umliegenden Betriebe werden als zumutbar angesehen. Aufgrund der geringen Zimmeranzahl und der Lage der geplanten Stellplätze können zudem auch keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen (z.B. durch An- und Abfahrtsverkehr) von dem Vorhaben ausgehend auf das westlich angrenzende Wohngebiet festgestellt werden. Die Kriterien des § 34 BauGB werden erfüllt. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

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	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 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	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Lageplan
- 2 Luftbild
- 3 Lageplan 1 Vorhaben
- 4 Lageplan 2 Vorhaben
- 5 Ansicht
- 6 Querschnitt