

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

Geschäftszeichen	Datum 31.07.2024	BV/2024/065
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	03.09.2024

Einvernehmen nach dem BauGB
hier: Elbring 2 - Neubau einer Lagerhalle sowie eines Bürotrakts

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30 und 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau einer Lagerhalle sowie eines Bürotraktes am Elbring 2 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 Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle sowie eines Bürotrakts			
Baugrundstück Elbring 2			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages Bauantrag: 17.06.2024 Nachforderungen: 19.07.2024		Geschossigkeit des Bauvorhabens Lagerhalle: 1 Vollgeschoss Bürotrakt: 3 Vollgeschosse	
Gebäudehöhe Erschließungskern: 7,70 m Lagerhalle: 10,45 m Bürotrakt: 11,98 m	Dachform Flachdach	GRZ 0,65	GFZ 0,42

Gegenwärtig ist das Grundstück Elbring 2 unbebaut. Der Bauherr möchte auf diesem Grundstück eine Lagerhalle sowie einen Bürotrakt errichten, die durch einen Erschließungskern miteinander verbunden sind. Die eingeschossige Lagerhalle umfasst rd. 365 m², der Bürotrakt rd. 600 m² Nutzfläche. Diese 600 m² Nutzfläche verteilen sich auf drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss.

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. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel" 1. Änderung für das Gebiet: „zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk“ weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab, hier:

Baulinie:

Der Bebauungsplan setzt entlang des Elbring eine Baulinie fest. Gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt: „Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ Das Bauvorhaben hält diese Festsetzung zum Großteil ein, allerdings soll der die Lagerhalle mit dem Bürotrakt verbindende Erschließungskern um 1,50 Meter zurückspringen, um so eine überdachte Eingangssituation und die Adressbildung zu generieren. Der Rücksprung soll auf einer Länge von 7,50 Metern erfolgen. Die ursprünglich geplante, durchgehende Fassadenfront parallel zum Elbring wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei einer Gebäudelänge von insgesamt rd. 42 Metern parallel zum Elbring sind der Rücksprung als geringfügig und der Erschließungskern als untergeordnet anzusehen. Der Befreiung von der Baulinie um 1,5 Meter auf einer Länge von 7,5 Metern kann daher zugestimmt werden.

Gebäudehöhe:

Im „Masterplan BusinessPark Elbufer Wedel“ wurde auf dem in Rede stehenden Grundstück die

Möglichkeit eines Hochpunktes, der als Orientierungspunkt aus der Industriestraße fungieren sollte, vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Grundstück jedoch lediglich eine Mindest-Gebäudehöhe von zehn Metern und eine maximale Gebäudehöhe von 24 Metern fest. Mit dieser Festsetzung wurde ursprünglich, neben der Möglichkeit eines Hochpunktes, das Ziel einer durchgehenden Fassadenfront, die entlang des Elbrings einen urbanen Charakter erhält, verfolgt. Das Bauvorhaben hält diese Festsetzung zum Großteil ein, allerdings soll der die Lagerhalle mit dem Bürotrakt verbindende Erschließungskern maximal 7,70 Meter hoch werden, um so eine bauliche Trennung zwischen Lagerhalle und Bürotrakt und die Adressbildung zu generieren. Die ursprünglich geplante, durchgehende Fassadenfront parallel zum Elbring wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei einer Gebäudelänge von insgesamt rd. 42 Metern parallel zum Elbring ist die Befreiung von der Mindest-Gebäudehöhe für diesen untergeordneten Gebäudeteil als geringfügig anzusehen und ihr kann daher zugestimmt werden.

Stellplätze:

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5.1. fest, dass „Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße Elbring, unzulässig“ sind. Diese Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die vom Elbring einsehbaren privaten Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen freizuhalten und die parkenden PKW aus dem öffentlichen Raum uneinsehbar auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Aufgrund des spezifischen Grundstückszuschnitts, an seiner nördlichen Flurstücksgrenze weist es lediglich rd. 17 Meter Tiefe auf, stellt diese Festsetzung eine besondere Herausforderung dar. Die erforderlichen Stellplätze werden wie geplant auf dem hinteren Grundstücksteil hergestellt, durch die Lagerhalle sowie den Bürotrakt abgeschirmt und sind somit aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar. Der Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.1 kann daher zugestimmt werden.

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	2024 alt	2024 neu	2025	2026	2027	2028 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	2024 alt	2024 neu	2025	2026	2027	2028 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Anlage-1_2024-08-01_Elbring_2_ALKIS (NUR DIGITAL)
- 2 Anlage-2_2024-08-01_Elbring_2_Lageplan_geschwaerzt (NUR DIGITAL)
- 3 Anlage-3_2024-08-01_Elbring_2_Ansichten_geschwaerzt (NUR DIGITAL)