

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

Geschäftszeichen 2-61/TK	Datum 07.08.2025	BV/2025/057
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.09.2025

Einvernehmen nach dem BauGB hier: Nutzungsänderung einer Halle zu einer Kartbahn

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung einer Halle zu einer Kartbahn in der Industriestraße 21 - 21a in Wedel zu erteilen.

Ziele

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

Handlungsfeld 1 „Bildung, Kultur und Sport“:
Die Stadt hat ein vielfältiges Sportangebot

Handlungsfeld 2 „Umwelt und Klimaschutz“:
Wedel schützt Klima und Umwelt

Handlungsfeld 5 „Wirtschaft“:
Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel ist hoch.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben Nutzungsänderung einer Halle zu einer Kartbahn	
Baugrundstück Industriestraße 21 - 21a	
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages 04.08.2025	Geschossigkeit des Bauvorhabens 1 Vollgeschoss

Gebäudehöhe 13,55 m	Dachform Flachdach	GRZ unverändert	GFZ unverändert
-------------------------------	------------------------------	---------------------------	---------------------------

Das Grundstück Industriestraße 21 - 21a ist bereits heute mit einer bisher gewerblich genutzten Halle bebaut. Diese Halle bleibt in ihren Außenmaßen bestehen und wird baulich nicht geändert. Lediglich innerhalb der Halle sowie auf den Freiflächen sind Veränderungen geplant. So werden Räume umgenutzt und geändert, außerdem soll auf den Freiflächen eine Sandbahn für Elektro-Quads hergestellt werden.

Die Hauptnutzung als Kartbahn (elektrische Karts) auf rd. 3.500qm findet vollumfänglich innerhalb des Gebäudes statt und soll um weitere Nutzungen (z.B. Lagerflächen, Sozialräume, Axt-Werfen, Aufenthaltsflächen) ergänzt werden. Insgesamt ist eine Nutzfläche von rd. 4.700qm geplant. Alle Nutzungen, mit Ausnahme der Fahrten mit Elektro-Quads, finden innerhalb der bestehenden Gebäude statt.

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:

Für das Baugrundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und ist somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Halle, die umgenutzt werden soll, ist im Bestand vorhanden und wird baulich nicht verändert. Umliegend ist gewerbliche Bebauung in ähnlichen Dimensionen vorhanden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB, ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und

die Erschließung gesichert ist. Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Kriterien. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (insbesondere in Bezug auf Lärm) werden im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) begutachtet; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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 Einvernehmen_Kartbahn_Luftbild_(NUR DIGITAL)
- 2 Einvernehmen_Kartbahn_Lageplan_geschwärzt_(NUR DIGITAL)
- 3 Einvernehmen_Kartbahn_Grundriss EG_geschwärzt_(NUR DIGITAL)
- 4 Einvernehmen_Kartbahn_Grundriss OG_geschwärzt_(NUR DIGITAL)