

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-104/2017
öffentlich

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------|------------|------------|
| Hauptausschuss | 15.06.2017 | öffentlich |

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil A "Güterverkehrszentrum Wustermark"
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und einer Abweichung von der Stellplatzsatzung nach § 67 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für das Vorhaben „Anbau eines Großhandelslagers“ auf dem Grundstück im GVZ Wustermark, Rostocker Straße 5 das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung der folgenden beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil A „Güterverkehrszentrum Wustermark“ und einer Abweichung von der Stellplatzsatzung nach § 67 BbgBO zu erteilen:

1. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß Festsetzung Nr. 2.1 des o.g. Bebauungsplanes um 0,045
2. Überschreitung der Baugrenze in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 6.4 Begrünung und Bepflanzung der Fläche zwischen Baugrenze und der Grundstücksgrenze des o. g. Bebauungsplanes um ca. 19 m²
3. Abweichung von der Herstellung notwendiger Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark statt errechneter 247 Stellplätze nur auf den Bedarf ausgerichtete 132 Stellplätze

Sachverhalt/ Begründung:

Ein ansässiger Unternehmer im GVZ hat die Baugenehmigung für den Anbau eines Großhandelslagers an die vorhandene Lagerhalle beantragt. Der Antrag beinhaltet gleichzeitig die Zulassung der oben genannten Befreiungen von dem Bebauungsplan Nr. W 7, Teil A "Güterverkehrszentrum Wustermark" und der Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark. Das Großhandelslager ist für die Lagerung von Baumarktwaren, wie z.B. Bodenbeläge, Farben, Textilien, Zubehör, Werkzeug vorgesehen.

Der Antragsteller begründete die Anträge wie folgt:

Zu 1.

Das Unternehmen plant an diesem Standort im GVZ-Wustermark die Zentralisierung der Logistik für den Raum Berlin. Zwei andere Lager aus der Region werden aufgelöst und in diesen Standort

integriert. Das Projekt ist nur sinnvoll, wenn der komplette Flächenbedarf an diesem Standort dargestellt werden kann. Die Erweiterung des bestehenden Logistiklagers ist jedoch nur begrenzt, da angrenzende Nachbarbebauungen vorhanden sind.

Die geplante Bebauung nutzt mit den Gebäudeflächen die zulässige GRZ von 0,8 (vorhanden 0,5) bei weitem nicht aus. Die Überschreitung der GRZ erfolgt mit den befestigten Flächen, statt der zulässigen 0,8 wird eine GRZ von 0,845 erreicht. Die erforderlichen befestigten Nebenflächen (PKW-Einstellplätze und Feuerwehr) haben eine Größe von 2.871 m², ein Flächenanteil von 1.133 m² ist bereits wasserdurchlässig geplant. Zur Kompensation dieser Überschreitung ist eine zusätzliche Begrünung geplant. Darüber hinaus ist der Bauherr bereit, die kompletten Nebenflächen wasserdurchlässig herzustellen. Eine Reduzierung der Flächen oder weitere wasserdurchlässige Flächen sind nicht möglich.

Prüfvermerk: Die Abweichung ist aufgrund des Grundstückszuschnitts mit der dem Betrieb nicht zugehörigen Tankstelle städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der in Rede stehenden GRZ minimiert sich auch noch durch die Teilversiegelung mit Rasengittersteinen. Zur Kompensation ist zusätzlich die Pflanzung von 6 Bäumen und 30 Sträuchern auf dem Grundstück geplant.

Zu 2.

Auf der östlichen Gebäudeseite ist ein Ladehof angrenzend zur Grundstücksgrenze vorgelagert, zur Erschließung dieser Hoffläche ist ein Wendekreis für LKW's erforderlich. Dieser befestigte Wendekreis ragt auf einer Länge von ca. 14,6 m max. und ca. 2,7 m über die Baugrenze. Die Fläche im Bereich zwischen Bau- und Grundstücksgrenze beträgt ca. 19 m².

Diese Überschreitung ist zwingend erforderlich, da sonst die Erschließung der Ladezone nicht möglich ist. An dieser Stelle hätte der Bauherr gerne die Zufahrt geplant, wegen der öffentlichen Verkehrsführung ist dies leider nicht möglich. Der Verzicht auf diese Ladezone würde für den Bauherrn eine besondere Härte darstellen und den gesamten Betriebsstandort in Frage stellen.

Prüfvermerk: Entsprechend der Festsetzung Nr. 6.4 des o. g. Bebauungsplanes ist die Fläche zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu den Straßen hin mit einer Blumenwiesenmischung oder Wildrasensaat zu begrünen. Auf der Fläche ist ferner eine 10 %-ige Gehölzbedeckung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Zur Kompensation ist die Pflanzung von zusätzlich 35 Sträuchern im Bereich zwischen der Bau- und Grundstücksgrenze geplant.

Zu 3.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist auf Basis des geplanten max. erforderlichen Personals für den Standort erfolgt. Ein weiterer Personalausbau ist nicht vorstellbar, eher wird sich der Personalbedarf in Zukunft reduzieren, da durch mögliche Prozessoptimierungen eine Reduzierung des Personals zu erwarten ist.

Die Auslegung der Stellplätze ist für das Personal der stärksten Schicht (Tagesschicht) mit dem Wechsel der zweitstärksten Schicht erfolgt. Für diesen Wechsel steht jedem Mitarbeiter 1 Stellplatz zur Verfügung und es bleibt noch eine Reserve von 4 Stellplätzen für Besucher. Im bestehenden Betrieb kommt nicht jeder Mitarbeiter mit einem PKW, dadurch würde sich der tatsächliche Stellplatzbedarf noch reduzieren. Außerdem ist der Schichtwechsel innerhalb einer halben Stunde vollzogen, danach werden 30 Stellplätze nicht genutzt.

Sollte wider Erwarten ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, lassen sich auf den bestehenden Hofflächen ca. 28 Stellplätze zusätzlich realisieren.

Sollte sich in der Zukunft die Nutzung des Gebäudes komplett ändern, wird im Rahmen eines Bauantrages eine Nutzungsänderung mit entsprechender Neuberechnung der PKW-Stellplätze erforderlich. Wenn dann zusätzlich Stellplätze erforderlich werden, übernimmt der Bauherr die Pflicht diese nachzuweisen bzw. herzustellen.

Prüfvermerk: Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark ist der Nachweis von 247 Stellplätzen erforderlich. Die Berechnung bezieht sich auf die vorhandenen Lager- und Büroflächen.

Die Begründung zur beantragten Abweichung von der herzustellenden Stellplatzanzahl ist nachvollziehbar und schlüssig. Die Verpflichtungserklärung zur Herstellung weiterer Stellplätze im Falle eines späteren höheren Bedarfs liegt bereits vor.

Nach Prüfung des Sachverhaltes empfiehlt die Verwaltung den o. g. Anträgen zuzustimmen.

Den Mitgliedern des Ortsbeirates Wustermark wurde das Bauvorhaben und die dazugehörigen Anträge auf Befreiungen und der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung am 09.05.2017 vorgestellt. Die Mitglieder des Ortsbeirates haben ihre Zustimmung erklärt.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan
GRZ-Berechnung
Stellplatzberechnung

Az.: 613007-W/17
30.05.2017