

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-154/2017
öffentlich
alt B 104/2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	12.10.2017	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. W 7, Teil A "Güterverkehrszentrum Wustermark"
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung 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 folgender Abweichung von der Stellplatzsatzung nach § 67 BbgBO zu erteilen:

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 beinhaltete gleichzeitig die Zulassung von zwei 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.

Die Anträge wurden in der Hauptausschusssitzung am 15.06.2017 beraten. Eine Einzelstimmung zu den drei Anträgen erfolgte nicht. Im Abstimmungsergebnis wurde der Beschlussvorschlag abgelehnt. Hierzu siehe Beschlussvorlage B-104/2017.

Der Antragsteller hat die Außenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes W 7, Teil A „Güterverkehrszentrum Wustermark“ geändert. Der geänderte Lageplan und die GRZ-Berechnung wurden mit Schreiben vom 20.06. 2017 übergeben. Somit waren die zuvor gestellten Anträge Punkt 1 und 2 der Beschlussvorlage B-104/2017 nicht mehr erforderlich.

Die Befreiung von der Stellplatzsatzung Punkt 3 der o.g. Beschlussvorlage wurde wie folgt vom Antragsteller begründet.

„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 der Verwaltung: 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.

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.

In der Sondersitzung des Hauptausschusses am 22.06.2017 hat der Bürgermeister im nichtöffentlichen Teil der Sitzung über den Sachstand der überarbeiteten Bauvorlagen informiert und ... „Zu Punkt 3 bittet er weiterhin um Zustimmung für die Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark mit der Auflage, dass erst bei Feststellung eines notwendigen Mehrbedarfs an Stellplätzen entsprechend der Verpflichtungserklärung vom 11.05.2017 die erforderlichen Stellplätze nachgerüstet werden müssen. 28 Stellplätze sind sofort umsetzbar, bei einem Mehrbedarf würde ein Parkhaus errichtet werden.

Die Mitglieder des Hauptausschusses stimmen sodann über den geänderten Vorschlag zur Beschlussvorlage B-104/2017 ab und tragen diesen einstimmig mit.“

Im Rahmen einer Rechtsaufsichtsbeschwerde wurde die Verfahrensweise von der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland mit dem Ergebnis geprüft, dass im öffentlichen Teil der Sitzung der in Rede stehende Befreiungsantrag erneut zur Beschlussfassung zu geben ist.

Anlage:

Lageplan Bauvorhaben