

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/361/2021/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	21.09.2021				
Ortschaftsrat Mildensee	öffentlich	05.10.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	07.10.2021				

Titel:

Arbeitsrichtungsbeschluss zum Vorhaben Neubau einer Automatentankanlage und eines LKW-Parkplatzes im Gewerbegebiet Mildensee

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt nimmt das Vorhaben Neubau einer Automatentankanlage und eines LKW-Parkplatzes im Gewerbegebiet Mildensee zur Kenntnis
2. Der Absicht der Verwaltung, zur Unterstützung dieses Vorhabens, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbegebiet Dessau-Ost" über eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün (Planstraße C) und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu befreien, wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass im erforderlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass
 - das Gesamtvorhaben mit den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt,
 - nachbarliche und sonstige öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und
 - negative Auswirkungen auf die Errichtung und Betreibung von Gewerbebetrieben auf den sonstigen Flächen im Gewerbegebiet Mildensee vermieden werden.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 5 Abs. 3 Nr. 2 Hauptsatzung § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01, W 03, W 05
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die finanziellen Aufwendungen für die erforderlichen Bau- und sonstigen Genehmigungen und die Umsetzung des Vorhabens trägt der Bauherr.

Zusammenfassung/Fazit:

Das im Gewerbegebiet Dessau-Mildensee ansässige Unternehmen Gress und Zapp plant eine Unternehmenserweiterung. Es beabsichtigt, auf benachbarten und im Eigentum des Unternehmens stehenden Flächen eine Automatentankanlage und einen LKW-Parkplatz zu errichten.

Das Vorhaben stimmt mit den Festsetzungen des B-Planes für das Gewerbegebiet Dessau-Mildensee nicht überein. Gleichwohl dient das Vorhaben der Erhöhung der Verkehrssicherheit i. S. d. der Richtlinie des Bundes Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zum Neubau von LKW-Parkplätzen entlang der Autobahnen. Daher wurde geprüft, ob von den Festsetzungen des B-Planes aus Gründen des Gemeinwohls befreit werden kann. Das ist grundsätzlich möglich. Der konkrete Nachweis ist im erforderlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Das im Gewerbegebiet Dessau-Mildensee ansässige Unternehmen Gress und Zapp plant eine Unternehmenserweiterung. Es beabsichtigt, auf benachbarten und im Eigentum des Unternehmens stehenden Flächen eine Automatentankanlage und einen LKW-Parkplatz zu errichten (siehe Anlage 2).

Das Gesamtvorhaben wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Für jeden Bauabschnitt wird ein gesonderter Bauantrag gestellt.

1. Bauantrag/Bauabschnitt ist die Automatentankanlage.
2. Bauantrag/Bauabschnitt ist der LKW-Parkplatz.

Für den LKW–Parkplatz sollen nach der Auskunft des Amtes für Wirtschaftsförderung Fördermittel des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) nach der Richtlinie zur Förderung privater Investoren zur Schaffung von zusätzlichen LKW-Stellplätzen in der Nähe von Autobahnanschlussstellen (veröffentlicht im Bundesanzeiger am Montag, den 28. Juni 2021) eingeworben werden.

Förderziel und Zweck dieser Richtlinie ist die Erhöhung des LKW-Stellplatzangebotes entlang der Autobahnen im Interesse der Erhöhung der Verkehrssicherheit und unter Zuhilfenahme des Engagements privater Investoren. In Betracht kommt hier der Neubau von Lkw-Parkplätzen in der Nähe von Autobahnanschlussstellen, z. B. in Gewerbegebieten (Pkt. 1.1 der Richtlinie).

Vor Einreichung der Antragsunterlagen haben sich private Investoren bei der Bewilligungsbehörde darüber zu informieren, ob der Bedarf für die von ihnen geplanten zusätzlichen LKW-Stellplätze gegeben ist. Dies ist der Fall, wenn nach dem jeweiligen Stand der Netzkonzeption des BMVI die Schaffung von zusätzlichen LKW-Stellplätzen auf den Bundesautobahnen nicht bis zum Jahr 2030 möglich ist. Nach Auskunft des Amtes für Wirtschaftsförderung wurde dem Unternehmen Gress und Zapp auf Anfrage der Bedarf für 97 LKW-Stellplätze bestätigt.

Das Vorhaben befindet sich in dem seit dem 22.10.1991 wirksamen Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Dessau-Ost"; hier hauptsächlich im Teilgebiet 3.1. Hier ist ein Gewerbegebiet festgesetzt worden (siehe Anlage 3). Das Vorhaben nimmt auch Flächen in Anspruch, für die der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße C) festgesetzt hat. Diese Planstraße C ist aber nie gebaut worden. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich in der Verfügbarkeit des Unternehmens.

Das Vorhaben steht somit in Bezug auf die festgesetzte Verkehrsfläche und die überbaubaren Grundstücksflächen im Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan. Daher hat die Verwaltung mit folgendem Ergebnis geprüft, ob für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen möglich ist.

Ergebnis

Gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu den Grundzügen der Planung

Der Gesetzgeber stellt mit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ein Instrument zur Verfügung, das im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität schafft (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. Februar 2012 - 4 C 14.10 - juris Rn. 22). Ob die Grundzüge der Planung berührt sind, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Die Beantwortung der Frage, ob Grundzüge der Planung berührt werden, setzt einerseits die Feststellung voraus, was zum planerischen Grundkonzept gehört und andererseits die Feststellung, ob dieses planerische Grundkonzept gerade durch die in Frage stehende Befreiung berührt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. November 2010 - 4 C 10.09 - juris Rn. 37).

Vor diesem Hintergrund lässt die vom Bauherrn beabsichtigte Gesamtinvestition die Grundzüge der Planung aus folgenden Gründen unberührt:

1. Die Planstraße C sollte primär dazu dienen, die innere Erschließung von Gewerbeflächen abzusichern. Die Straße ist bis heute nicht gebaut worden. Die Grundstücksanteile für die Planstraße wie auch für die Gesamtinvestition liegen in einer Hand, sodass der mit der Planstraße verfolgte Zweck anderweitig gesichert ist. Die Erschließung ist für die Automatentankanlage und den LKW-Parkplatz insgesamt einheitlich durch den Bauherren lösbar.
2. Das Tiefbauamt schätzt ebenfalls ein, dass der Bau der Planstraße C vor dem Hintergrund einer einheitlich geplanten und auch durchgeführten großflächigen Gesamtinvestition entbehrlich ist. Die Planung des Bauherren lässt erkennen, dass keine Restflächen verbleiben, die dann nicht an die bestehende Straße Am Eichengarten angebunden wären.

Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes wird deshalb nicht in Frage gestellt.

Gründe des Allgemeinwohls

Gründe des Wohls der Allgemeinheit i. S. d. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschränken sich nicht auf spezifisch bodenrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was gemeinhin unter öffentlichen Belangen oder öffentlichen Interessen zu verstehen ist. So kann beispielsweise das Gemeinwohl gefördert werden durch soziale Einrichtungen (Krankenversorgung, Kinderbetreuung, Altenpflege), durch kulturelle Einrichtungen (Schulen, sonstige Bildungsstätten, Museen, Theater), durch sportliche Einrichtungen (Sportplätze, Badeanstalten, Turnhallen), durch Einrichtungen der Freizeitgestaltung (Spielplätze, Grünanlagen), durch Einrichtungen, die der Sicherheit der Bevölkerung dienen (Brandwachen, Polizeiwachen), durch Umweltschutzeinrichtungen (Kläranlagen, Immissionsschutzanlagen), durch Verkehrsanlagen, Versorgungsanlagen oder durch Entsorgungsanlagen.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dabei nicht erst dann, wenn den Belangen der Allgemeinheit auf keine andere Weise als durch eine Befreiung entsprochen werden könnte, sondern bereits dann, wenn es zur Wahrnehmung des jeweiligen öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen (vgl. hierzu OVG LSA, 2. Senat, Urt. v. 13.07.2021, Az.: 2 M 57/21).

Die Verbesserung der LKW-Stellplatzkapazitäten an den Bundesautobahnen (BAB) ist im Interesse der Verkehrssicherheit eine vordringliche Aufgabe von öffentlicher Bedeutung. Das aktuelle Angebot an Stellplätzen entlang von BAB führt dazu, dass LKW-Fahrer die vorgeschriebenen Lenk- und Ruhezeiten nicht einhalten können und dass LKW auf Flächen geparkt werden, die dafür nicht vorgesehen sind. Insbesondere auf den Zu- und Abfahrten der Rastanlagen an BAB führt dies zu verkehrsgefährdenden Situationen. Daher ist ergänzend zu den Aktivitäten des Bundes die Initiative privater Investoren gefragt. In Betracht kommen der Neubau von LKW-Parkplätzen, die in der Regel höchstens drei Straßenkilometer von einer Autobahnanschlussstelle entfernt sind, oder die Bereitstellung von Parkflächen auf Betriebshöfen der Transportunternehmen auch für betriebsfremde LKW.

Das Vorhaben des Bauherren befindet sich in einem Gewerbegebiet in einer Entfernung von 1,5 km bis 2 km zur Anschlussstelle der BAB 9. Der Bedarf für 97 LKW-Stellplätze wurde durch das Bundesamt für Güterverkehr mit Schreiben vom 03.09.2021 bestätigt.

Die vom Bauherren beabsichtigten Investitionen lassen erkennen, dass es zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Ob eine Befreiung die Rechte des Nachbarn verletzt, ist nach den Maßstäben zu beantworten, die zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt worden sind (s. OVG LSA, a.a.O). Hierfür kommt es hauptsächlich darauf an, dass in einem für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die in einem Gewerbegebiet geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies ist im Wesentlichen auch erforderlich, da im Gewerbegebiet Wohnen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen oder Mitarbeiter bestehen, die von den Auswirkungen betroffen sein können.

Hierin eingeschlossen hat deshalb der Bauherr auch nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten sind, die die Errichtung und den Betrieb von Gewerbebetrieben in einer rücksichtslosen Art und Weise einschränken. Dies ist bisher nur für den 1. Bauabschnitt (Neubau tankpool24-Automatenanlage) erfolgt und wird durch den Vorbehalt unter Punkt 2 des Beschlusses für das Gesamtvorhaben abgesichert.

Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes hat der Bauherr bereits eine verkehrstechnische Untersuchung erstellen lassen. Dafür wurde untersucht, ob das bestehende Straßennetz einschließlich der lichtsignalanlagen gesteuerten Kreuzungsbereiche zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmengen geeignet ist. Die

zuständige Straßenverkehrsbehörde hat diese Untersuchung geprüft und den Nachweis der Leistungsfähigkeit bestätigt.

Weiterhin hat der Bauherr im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Nachweis zu erbringen, dass alle sonstigen Planfestsetzungen eingehalten werden. Dies trifft auch auf die entlang der Straße am Eichengarten festgesetzten Baumstandorte zu.

Anlage 2 Auszug aus der Präsentation der Unternehmensgruppe Gress und Zapp

Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Dessau-Ost"