

Bürgermeisterin

Datum: 2012-05-21

Informationsvorlage

Drucksachen-Nr.
I-5044/2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	05.06.2012
Finanzausschuss	11.06.2012
Hauptausschuss	12.06.2012
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2012

Titel:

Erweiterung eines Unternehmens und Kleingärten am Schieferling

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Flächen der Kleingärten am Schieferling an den Grundstückseigentümer des Autohauses Lautsch oHG zu verkaufen. In dieser Informationsvorlage werden die Gründe für den als nicht öffentliche Beschlussvorlage zu behandelnden Grundstücksverkauf dargelegt wie auch die Alternativvorschläge der betroffenen Gartenpächter wiedergegeben und diskutiert.

Vorhabensbeschreibung

Das Autohaus Lautsch wurde als Familienunternehmen im Jahr 1992 als Opel-Vertragshändler in Jüterbog gegründet. Im Jahr 2002 wurde mit der Übernahme des Autohauses Wessel in Luckenwalde eine weitere Betriebsstätte eröffnet. Laufende Investitionen waren die Grundlage, nach und nach neue Geschäftsfelder zu erschließen. Heute betreibt das Unternehmen in Luckenwalde einen Gebrauchtwagenverkauf, eine Werkstatt mit Ersatzteilverkauf, eine Autovermietung sowie eine Großkundenbetreuung. Das Geschäftsfeld „Gebrauchtwagenverkauf“ verursacht zunehmenden Flächenbedarf, da das Unternehmen am systematischen Einkauf von Fahrzeugen internationaler Vertriebsgesellschaften (Mietwagenfirmen) beteiligt ist und Abnahmeverpflichtungen zu erfüllen hat. Die Mitarbeiterzahl ist insgesamt auf 48 gestiegen.

Mit dem Zukauf weiterer Flächen soll der laufenden Expansion des Unternehmens Rechnung getragen werden. Auf diesen werden entsprechend der Erweiterung des Neu- und Gebrauchtwagenhandels weitere Ausstellungsflächen sowie der Bau eines Verwaltungsgebäudes geplant. Der Unterstützung der logistischen Prozesse soll die Verlegung der aktuellen Zufahrt in den Bereich der zu erwerbenden Flächen dienen.

Anmerkungen zum Bebauungsplanverfahren und –festsetzungen

Das Gelände befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/91 Industriestraße und ist als Fläche ausgewiesen, in dem nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden darf. Das 83 ha große Plangebiet hat in seinem Kern eine GI-Ausweisung, so dass dort auch störendes Gewerbe für industrielle Produktionen seinen Platz findet, das in anderen Baugebieten unzulässig ist. An den Rändern des Industriegebietes, die an Wohnbebauung

angrenzen, ist die gewerbliche Nutzung eingeschränkt. Stark lärmende Produktionen sind hier nicht erlaubt. Der Autohandel zählt zu den Gewerbebezeugen, die hier zulässig sind. Das Industriegebiet ist seit über 80 Jahren das größte Gewerbegebiet der Stadt. Heute beherbergt es ca. 60 Unternehmen, in denen an die 2.000 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz finden. Mit dieser Mitarbeiterzahl gehört das Industriegebiet Luckenwalde zu den bedeutendsten Industriegebieten im Landkreis Teltow-Fläming. Als Maßnahme der Bestandssicherung und Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes bei geplanten Unternehmenserweiterungen ist die umfassende Sanierung und Modernisierung seiner Infrastruktur ein Investitionsschwerpunkt der Stadt. Sie beruht auf dem am 27. März 2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan. Die darin getroffenen Festsetzungen im Ergebnis eines Abwägungsprozesses sind verbindlich.

Zum Schutz der Wohnbebauung wurde bei der grundhaften Sanierung der Straße Schieferling als Straßenbegleitgrün eine Baumreihe auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite gepflanzt. Weiterhin trifft der B-Plan für den Übergang zwischen dem westlichen Bordstein der Straße Schieferling und der gewerblich nutzbaren Fläche die Festsetzung, dass ein 10 m tiefer Streifen von Bebauung – in diesem Fall auch von Nebenanlagen- freizuhalten und – soweit zur privaten Grundstücksfläche gehörend – zu begrünen ist. In das als Anlage beigefügte Luftbild ist der gestalterische Vorschlag des Autohauses skizziert, der auf der Informationsveranstaltung am 9.5. präsentiert worden ist.

Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot, sich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Denn der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 2/91 Industriestraße haben folgende Beteiligungsverfahren durchlaufen:

Flächennutzungsplan

Verfahrensschritt	Bekanntmachung	Termin
frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt vom 22.01.1997	03.02.1997 bis zum 06.03.1997 Bürgerversammlungen am 19.02.1997 und am 20.02.1997
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.04.1998	11.05.1998 bis zum 22.06.1998
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB	11.11.1998	29.11.1998 bis zum 23.12.1998
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB	08.09.1999	23.09.1999 bis zum 01.11.1999
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	Amtsblatt vom 30.10.2001	14.12.1999

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/91 Industriestraße

Verfahrensschritt	Bekanntmachung	Termin
frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt vom 16.10.1996	Bürgerversammlung am 24.10.1996
öffentliche Auslegung gemäß § 3	Amtsblatt vom 5.3.1997	13.03.1997 bis zum

Abs. 2 BauGB		14.04.1997
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB	Amtsblatt vom 26.07.2000	07.08.2000 bis zum 12.09.2000
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Amtsblatt vom 19.07.2006	27.03.2001

Anmerkungen zu den Kleingartenpachtverhältnissen

Die für den Verkauf vorgeschlagene Fläche ist derzeit Teil der Kleingartenanlage Waldfrieden, die am Schieferling noch aus elf Gartenparzellen besteht. Alle Gärten am Schieferling sind belegt und werden gepflegt. Z.T. sind sie jahrzehntelang in derselben Hand. Einige Pächter wohnen direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Schieferlings.

Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche. Sie hat sie wie alle anderen ihr gehörenden Kleingartenanlagenflächen an den Kreisverband Luckenwalde der Gartenfreunde e.V. verpachtet. Der Kreisverband als juristische Person schließt – in enger Abstimmung mit den jeweiligen Spartenvorständen - mit den Nutzern der Parzellen Unterpachtverhältnisse ab und regelt das Alltagsgeschehen in den Anlagen. Der Kreisverband ist der direkte Ansprech- und Vertragspartner der Stadt. Wenn z.B. die Stadt Fläche am Schieferling an Dritte zu verkaufen beabsichtigt, so hat sie die formelle Kündigung gegenüber dem Kreisverband zu erklären. Dieser muss dann die Unterpachtverhältnisse lösen.

Am 9. Mai fand auf Einladung des Kleingartenverbandsvorstands eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Gartennutzer statt. Sie wurden über die Erweiterungsabsichten des Unternehmens Lautsch informiert, über die Flächenausweisung im B-Plan und über die Absicht der Verwaltung, den Verkauf der Flächen an das Autohaus zur Beschlussfassung vorzuschlagen, was dann – sofern der Vorschlag angenommen wird- die Kündigung der Gartenpachtverhältnisse zur Folge haben werde. Aufgrund der Lage im Industriegebiet und den Intentionen des Bebauungsplanes, der geordnete gewerbliche Entwicklungen unterstützen sollte, sei an dieser Stelle zugunsten des Gewerbes im B-Planverfahren entschieden worden. Es werde nicht verkannt, dass dadurch zwangsläufig eine Verschlechterung für die Gartennutzer bewirkt werde, die ein Stück lieb gewonnenes Wohnumfeld und Wohnqualität aufgeben müssten. Der Vertreter des Kreisverbands teilte mit, dass allen Betroffenen Ersatzgärten in der Anlage Waldfrieden und anderen Kleingartenanlagen angeboten werden könnten.

Nachvollziehbar stieß die Information auf großen Unmut der Betroffenen, die verständlicherweise ihre eigene Wohnqualität höher bewerten als eine positive Unternehmensentwicklung.

Möglichkeit der Unternehmenserweiterung durch Nutzung anderer Flächen

Die Pächter empfahlen in der Veranstaltung am 9. Mai 2012 als alternative Erweiterungsfläche das Ausweichen auf andere, an die Betriebsstätte angrenzende Flächen und verwiesen auf das am Schieferling zwischen Jüterboger Tor und Industriestraße gelegene Areal.

Eine Erweiterung angrenzend an die Betriebsstätte ist nicht möglich, da diese Flächen nicht verfügbar sind. Im rückwärtigen Bereich des Betriebes haben die Unternehmen Dr. Schiller Walz- und Werkzeugtechnik GmbH sowie Keil – Bau GmbH ihren Unternehmensstandort, rechter Hand die Rosenbauer Deutschland GmbH und linker Hand befindet sich ein Grundstück, das als Wohngrundstück privat genutzt wird.

Mit dem zweiten Vorschlag, dem Kauf der zwischen Jüterboger Tor und Industriestraße gelegenen Flächen, ginge eine räumliche Trennung der Betriebsfläche einher. Diese ist aus drei Gründen nicht realisierbar. Im Bereich der Logistik ist das Zentralitätsprinzip nicht mehr gewährleistet. Zusammenhängende Prozesse würden auseinander gerissen. Dies betrifft sowohl die Transporte (Anlieferung) als auch – und das ist ausschlaggebend - das operative Geschäft. Die Trennung zwischen Verwaltungsgebäude, Verkauf und Werkstatt bedeutet zusätzliche Laufwege, erschwerte Kommunikation und unübersichtliche Präsenz für das Personal. Ein weiterer Grund ist das nachvollziehbare Führen des Kunden durch die unterschiedlichen Geschäftsbereiche. Bei einer Trennung des Betriebsgrundstückes müsste der Kunde z. B. an zwei unterschiedlichen Standorten die Fahrzeugbesichtigung durchführen, im Werkstattbereich an einem Standort das reparierte Fahrzeug in Empfang nehmen, die Leistung dann aber einige hundert Meter weiter an einem anderen Standort bezahlen. Der dritte Aspekt betrifft die Sicherheit. Ein Fahrzeughandel gehört aufgrund der Präsentation der Ware im Freien zu den sicherheitssensiblen Betrieben. Die Trennung der Ausstellungsfläche bedeutet eine zusätzliche Investition in aufwändige Sicherheitstechnik. Im Ergebnis der Prüfung des Zukaufs der von der jetzigen Betriebsstätte getrennten Flächen ergibt sich, dass diese Alternative für das Autohaus Lautsch nicht wirtschaftlich zu gestalten ist und nicht die erwarteten Synergien erbringt.

Konsequenzen einer Bebauungsplanänderung

Die anwesenden Kleingärtner forderten außerdem die Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die von ihnen ausgeübte kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Um die Kleingartenanlage als solche durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern, wäre nicht nur eine Änderung des Bebauungsplanes, sondern auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Inhalte des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche gemischte Baufläche dar. Das Verfahren würde etwa ein Jahr dauern. Die Kosten würden insgesamt etwa 12.000 € betragen, wenn die Verfahren sich ausschließlich auf die 0,4 ha große Kleingartenfläche beziehen würde.

Hinzuweisen ist jedoch auf folgendes Problem: Wie dem Protokoll der Bürgerversammlung vom 24.10.1996 zu entnehmen ist, wurde die Kleingartennutzung auch deshalb überplant, weil diese sensible Nutzung der Entwicklung des Industriegebietes entgegen steht. Man wollte in der Nachbarschaft Industriebetriebe zulassen, die mit ihren Emissionen nicht auf die Kleingärten am Schieferling Rücksicht nehmen müssen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht als schalltechnischen Orientierungswert für die städtebauliche Planung für Kleingartenanlagen einen Orientierungswert von 55 dB vor. Das entspricht dem Tageswert vom Allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnbebauung östlich des Schieferlings ist als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Würde man also die in Rede stehende Fläche als Kleingärten festsetzen, so rückte die vor Lärm und Immissionen besonders zu schützende Zone um 60 m näher an die Industrieunternehmen wie z.B. Dr. Schiller Walz- und Werkzeugtechnik, ESB Schulte GmbH & Co.KG, Schaeffler Technologies AG & Co.KG heran. Bisher mögliche Erweiterungen oder Umstrukturierungen könnten dann daran scheitern, dass der Abstand zu der Kleingartenfläche nicht mehr ausreichend ist. Da diese Unternehmen wie auch alle anderen Eigentümer auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vertrauen konnten, begäbe sich die Stadt bei einer Veränderungen zu Lasten der Industrieunternehmen in die Gefahr, für sog. Planungsschäden herangezogen zu werden (Definition **Planungsschaden**: Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen der Grundstückseigentümer aufgrund von Negativplanungen der öffentlichen Hand, Änderung bzw. Aufhebung zulässiger Grundstücksnutzungen durch Herabzonen in Bebauungsplänen). Auf jeden Fall würde sich die Stadt als wankelmütige Partnerin der Gewerbetreibenden im Industriegebiet erweisen und auch als Regionaler Wachstumskern

ihre Zuverlässigkeit in Frage stellen.

Kündigungsfristen

Unter Wahrung der Kündigungsfristen des Bundeskleingartengesetzes würden die in diesem Jahr ausgesprochenen Kündigungen zum 30. November 2013 wirksam.

Das Bundeskleingartengesetz legt fest, dass der Erwerber die Pächter für die von ihnen eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, angemessen zu entschädigen hat. Die Höhe der Entschädigung wird durch Gutachter ermittelt.

Voraussetzung der Kündigungen ist die Beschlussfassung über den Grundstücksverkauf, der als nicht öffentliche Beschlussvorlage parallel zu dieser öffentlichen Informationsvorlage im Juni 2012 in den Fachausschüssen und in der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden soll.

Bürgermeisterin

Anlage: