



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0232/2025</b>		Datum: 29.04.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 260-25 (Nau)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"</b>			
Gremienweg:			
13.05.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

## Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben, folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 258 „Gewerbegebiet Arenberg“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Nutzungsart „Packstation“ nicht in der Anlage der Textfestsetzung abschließend aufgelistet

Vorhabenbezeichnung	Vorfrage bzgl. Antrag auf Abweichung nach § 69 Abs. 2 LBauO						
Grundstück/Strasse	In den Sieben Morgen 2 c						
Gemarkung	Arenberg						
Flur	12						
Flurstück							
	89/59						

## Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258, für den die BauNVO 1990 gilt. Es liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet, das durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 b) 1. dadurch eingeschränkt ist, dass alle zulässigen Nutzungsarten in der Anlage der Textfestsetzung abschließend aufgelistet sind.

Die Antragsteller beabsichtigen eine Packstation (Betriebszeit 24/7) auf dem Grundstück einer Tankstelle zu errichten. Dieser ist ein Selbstbedienungsautomat zur Annahme und Ausgabe von Paketen. Er besteht aus einer unterschiedlichen Anzahl von Ablagefächern und einer Bedieneinheit (Steuerschrank).

Die betriebliche Andienung findet werktäglich während der Zustell- Tour statt und dauert jeweils 5 bis 10 Minuten durch den Zusteller, welcher das Fahrzeug im Nahbereich der Packstation parkt.

Die Geräuschimmissionen sind mit der Bestückung eines Briefkastens gleichzusetzen.

Für den Betrieb der Tankstelle und der Waschhalle müssen sieben notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Auf dem Gelände sind im Bestand acht Stellplätze vorhanden.

Somit gibt es einen Überschuss von einem Parkplatz, der als Stellplatz für die Nutzer der Packstation dienen kann.

Die Packstation ist eine eigenständige Hauptnutzung und bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb anzusehen. Sie ist in der Liste der zulässigen Nutzungsarten nicht enthalten und deshalb nicht zulässig. Ausnahmen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Daher kann das Vorhaben nur im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

„Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beliebig oder in einem allmählich fortschreitenden Prozess durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden dürfen“ (VG Gelsenkirchen, Urteil vom 04.05.2015 - 6 K 1663/14 -, juris, Orientierungssatz Nr. 3).

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Zwar verändert jede nicht zulässige Nutzung regelmäßig den Gebietscharakter und berührt daher grundsätzlich die Grundzüge der Planung. Die Packstation weist aber im Vergleich der zugelassenen Nutzungen einen deutlich geringeren Grad an Störungen auf. Sie verlangt von anderen Gewerbebetrieben keine besondere Rücksichtnahme und beeinträchtigt das Gebiet nicht. Die Grundzüge der Planung werden (ausnahmsweise) nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist.

Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der Packstation wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung sind erfüllt.

**Anlage/n:**

Luftaufnahme Bestand (Quelle: Google)  
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 258  
Lageplan  
Grundrisse/Ansicht

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Aufstellfläche ist bereits versiegelt, daher keine erneuten Auswirkungen auf den Klimaschutz.

