



Sitzungsvorlage
630/407/2020

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 20.08.2020	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0039/2020, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2020 15.09.2020	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zur Herstellung einer Lagerfläche für den Umschlag von Stahlpaletten und unbedenklichen Materialien auf dem Grundstück Fl. Nr. 910/9 im Gewerbegebiet F6 in Mörlheim.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F6 hinsichtlich der teilweisen Nutzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Gö1) als Lagerfläche zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr die Herstellung einer Lagerfläche für den Umschlag von Stahlpaletten und unbedenklichen Materialien auf dem Grundstück Fl. Nr. 910/9 (ehemaliges Gleisgrundstück) im Gewerbegebiet F6 in Mörlheim.

Aufgrund der bereits erfolgten Verdichtung der Lagerflächen am Werksstandort in Landau und der erforderlichen Kapazität werden zusätzliche Betriebsflächen außerhalb der Lagerhallen notwendig. Diese werden für die Lagerung und den Umschlag von Paletten und Materialien dringend benötigt. Schmierstoffe, austretende Flüssigkeiten oder ähnliches fallen nicht an. Insbesondere müssen Stahlpaletten in unmittelbarer Nähe zu den gelagerten Reifen in den Logistikhallen vorgehalten und umgesetzt werden. Für diese zusätzliche Betriebsfläche kommt wegen der bereits vorgenommenen Ausnutzung der Standortfläche mit Hallen, Verkehrs- und Rangierflächen und nach Prüfung von Alternativen nur die Nutzung der Fläche im Bereich des ehemaligen Gleisanschlusses in Frage. Anknüpfend an den naturschutzfachlich begleiteten Gleisrückbau im Jahre 2017, soll hierfür der restliche Gleisabschnitt über eine Länge von ca. 350 m nördlich des Werksgeländes zurückgebaut werden. Um die Fläche für Lagerzwecke nutzen zu können, wird eine einfache versickerungsfähige Befestigung mit Schotter benötigt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Verkehrs- und Rangierfläche vor der südlich angrenzenden Halle.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes F6 der Stadt Landau in der Pfalz. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben unter anderem zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Die Lagerfläche soll im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Gö1) hergestellt werden. Daher kann das geplante Vorhaben nur unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F6 genehmigt werden. Das Baugrundstück Fl. Nr. 910/9 ist im Bebauungsplan zwar als öffentliche Grünfläche festgesetzt, befindet sich aber seit 2016 im Privateigentum des Bauherrn. Eine öffentliche Widmung dieser Grünfläche wurde nicht vorgenommen, da das Grundstück bei einer späteren Erweiterung des Industriegebietes nach Norden mit überplant werden soll.

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

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebietes sowie der Lebensraumpotentiale der im Eingriffsbereich vorkommenden Arten im Rahmen einer naturschutzfachlichen Stellungnahme untersucht. Danach kommt es durch den geplanten Rückbau der ehemaligen Gleisanlage zwar zu einem Verlust essentieller Lebensraumstrukturen für Reptilien. Für weitere Arten (u. a. Vögel und Fledermäuse) stellt der Eingriffsbereich jedoch keinen essentiellen Lebensraum dar. Es werden lediglich einzelne Sträucher und junge Gehölze beansprucht. Zum Schutz der Arten, die den Eingriffsbereich als Lebensraum beanspruchen, sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen, z. B. Errichtung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen und deren Umsiedlung, Maßnahmen zum Schutz von angrenzenden Bäumen/Gehölzen, ökologische Baubegleitung, Pflege des Ersatz-Eidechsenlebensraums. Aus naturschutzrechtlicher Sicht können den zu erwartenden Wirkungen wirksame Maßnahmen gegenübergestellt werden. Aus vor genannten Gründen sind keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die wertgebenden Arten und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sowie des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Beurteilung:

Die Umwandlung von 3.575 m² öffentlichen Grünfläche (Brachfläche der Gleisanlagen) in eine Lagerfläche (Lagerplatz, unversiegelt) ist kompensationspflichtig. Der Verlust der im B-Plan festgesetzten Grünflächen muss vollständig ausgeglichen werden und die Funktion der Randeingrünung im Norden muss erhalten bleiben. In einem Fachbeitrag Naturschutz ist die Bilanzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffswirkungen (Teilversiegelungsfläche etc.) und die zum Ausgleich notwendigen Kompensationsmaßnahmen nach dem Landauer Bewertungsrahmen darzustellen.

Wenn auf den betroffenen Grundstücken naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, besteht alternativ auch die Möglichkeit einer Ersatzzahlung an die Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz.

Grünordnerische Beurteilung:

Durch die vorgelegte Planung entfällt ein Teil der nördlichen Randeingrünung des Gewerbegebiets wie des Betriebsgeländes. Konkret fallen hier 3.575 m² öffentliche Grünflächen mit Hecken- und Strauchstrukturen weg, die hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbild erforderlich sind, um eine notwendige Randeingrünung zu realisieren.

Ziel des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan F6 aus dem Jahr 2003 mit seinen grünordnerischen Maßnahmen ist es, das Gleichgewicht des Naturhaushaltes zu erhalten und zu fördern, das Orts- und Landschaftsbild in seinen

typischen Eigenheiten zu bewahren sowie eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden visuellen Beeinträchtigungen durch die vorhandene bauliche Nutzung definierte der Landespflegerischen Planungsbeitrag einen Erhalt der randlichen Eingrünung sowie gestaltwirksamer Bäume und Gehölzflächen sowie zur Verbesserung des Siedlungsbildes eine verstärkte Durchgrünung des Industrie- und Gewerbegebietes.

Als Ausgleich für die entfallende Randeingrünung ist eine verstärkte Durchgrünung des Industriegebietes bzw. Betriebsgrundstückes vorzunehmen. Hierzu sind mind. 20 Bäume in der Qualität; „Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen“ zur besseren Durchgrünung des Betriebsgeländes zu pflanzen.

Dabei ist in den „Bereichen Baumpflanzung“ eine Bewässerungs- wie eine Belüftungseinrichtung vorzusehen. Die Baumscheibengröße muss mindestens 6 m² bei einem durchwurzelbaren Baums substrat (Pflanzgrube) im Umfang von mind. 12 m³ betragen. Pro gepflanzten Baum können dabei 50 m² funktionale Ausgleichsfläche für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz anerkannt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die teilweise Nutzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu Lagerzwecken, soweit die v. g. Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Ebenso ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Bereits im Jahr 2016 hat der Antragsteller eine Anfrage zur Errichtung einer Lagerhalle für Fahrzeugreifen auf der westlich angrenzenden Freifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) mit teilweiser Überbauung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gestellt. Diesem Vorhaben wurde im Stadtrat und im Bauausschuss im September 2016 zugestimmt. Ein Bauantrag für diese Lagerhalle wurde jedoch bisher nicht eingereicht, d. h. die Lagerhalle wurde nicht gebaut.

Die Verwaltung empfiehlt der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F6 unter den vor genannten Voraussetzungen zuzustimmen.

Keine finanzielle Auswirkung.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

--