



**Sitzungsvorlage**  
**630/270/2016**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.08.2016	Aktenzeichen: VAM0055/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.09.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.09.2016	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	04.10.2016	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Anfrage zum Neubau einer Lagerhalle für Fahrzeugreifen auf dem Grundstück Landkommisärstraße 3 im Gewerbegebiet „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ in Mörlheim

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ hinsichtlich der Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche zu.

**Auswirkung:**

Nach der vorliegenden Anfrage eines Reifenherstellers soll auf dem Grundstück Landkommisärstraße 3 im Gewerbegebiet „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ in Mörlheim eine Reifenlagerhalle errichtet werden.

Der Bauherr plant, den Logistik-Standort Landau zu erweitern. Dieses Vorhaben ist Teil der Entwicklung der deutschlandweiten Firmen-Logistik zu wenigen großen Logistik-Standorten. Durch diese Entwicklung soll die Wirtschaftlichkeit der Logistik und die Verfügbarkeit der Ware für den Kunden verbessert werden.

Schon seit 2012 arbeitet der Bauherr an Alternativen für weitere Hallenbauten am Standort Landau. Die Alternativenprüfung hat gezeigt, dass eine Erweiterung unter Beachtung naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Gesichtspunkte nur in Richtung Norden möglich ist. Dieser Bereich liegt jedoch auf Bornheimer Gemarkung und kann daher nur langfristig entwickelt werden.

Die kurzfristig benötigte Lagerhalle hat eine Fläche von ca. 9.100 qm und soll im nördlichen Bereich des firmeneigenen Geländes errichtet werden. Sie könnte zu einem späteren Zeitpunkt verbunden werden mit einer Erweiterung auf dem heute landwirtschaftlich genutzten Gelände, welches sich im Norden an das Grundstück der Firma anschließt (Bornheimer Gemarkung).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Die Lagerhalle soll in der nordwestlichen Ecke des Firmengeländes außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des festgesetzten Industriegebietes errichtet werden. Im nördlichen Bereich wird die Lagerhalle auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche errichtet, wobei sich dieses Grundstück bereits im Eigentum des Bauherrn befindet.

Die Errichtung der Lagerhalle im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und öffentlichen Grünfläche ist nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

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.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „F6“ von 1976 wies in dem Bereich der geplanten Lagerhalle überbaubare Grundstücksflächen aus. Im Rahmen der Überarbeitung dieses Bebauungsplans 2002 wurde die Fläche weiterhin als Industriegebiet, jedoch als nicht bebaubar festgesetzt. Dies hat den Grund, dass Anfang der 2000er Jahre im Rahmen der Festlegung von Vogelschutz-/ FFH-Gebieten zunächst beabsichtigt war, das gesamte F6-Gebiet als Vogelschutzgebiet zu überplanen. Aufgrund erheblicher Einwendungen einiger Betriebe aus dem Industriegebiet wurde durch die Stadt beim Land interveniert und der F6 aus der Vogelschutz-/ FFH-Gebietsplanung herausgenommen, mit Ausnahme des hier beantragten Bereichs. Daher wurde eine gewerbliche Nutzfläche ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Aktuell umfasst die Abgrenzung des Vogelschutz-/ FFH-Gebietes jedoch auch den hier beantragten Bereich nicht.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Bauherrn eine entsprechende Stellungnahme des Büros L.A.U.B. vorgelegt. Darin wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Prüfung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorgenommen. Durch den geplanten Neubau kommt es zu einer Neuversiegelung von rd. 0,47 ha innerhalb des Bebauungsplangebietes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“. Im Eingriffsbereich werden darüber hinaus 830 qm Gehölzpflanzungen und 37 Einzelbäume beansprucht. Weiterhin sind 630 qm der stillgelegten Bahnfläche im nördlichen Grundstücksbereich betroffen. Unter Berücksichtigung der nördlich und südlich angrenzenden Flurstücke Nr. 910/9 und 896/9 bis 896/21 können die Vorgaben des Bebauungsplanes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ bezüglich des erforderlichen Grünflächenanteils eingehalten werden. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen können ebenfalls auf den genannten Flurstücken südlich der geplanten Lagerhalle erfolgen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht können den zu erwartenden Auswirkungen wirksame Maßnahmen gegenüber gestellt werden. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der projektbedingten Wirkungen, der Tatsache, dass es zu keinen Eingriffen im Schutzgebiet kommt und keine wertgebenden Arten betroffen sind, sind keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die wertgebenden Arten und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sowie des Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe der Vorhabenfläche im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplanes „F 6 NEUAUFSTELLUNG“ (67 ha) und der v. g. Historie zur Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB vor.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

#### **Anlagen:**

1 Lageplan i. M. 1:5000  
1 Bauzeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Herr OB Hirsch  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

