

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/126/2021

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat der Stadt Lauf	29.07.2021	öffentlich

Gewerbegebiet St2240

- Information Sachstand

- Billigung der Alternativenprüfung, SaP und Eingriffserheblichkeitsabschätzung

- Rahmenbedingungen Nachnutzung als Wohngebiet

Anlage 1: Alternativenprüfung

Anlage 2: SaP

Anlage 3: Eingriffserheblichkeitsabschätzung

Die Firma ABL ist an die Stadt Lauf a.d.Pegnitz herangetreten und hat dringende Erweiterungsabsichten mitgeteilt. Zunächst wurde von einer Erweiterung auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück ausgegangen. Im März dieses Jahres haben sich die Absichten derart konkretisiert, dass in Anbetracht der benötigten Flächen und unter Berücksichtigung der Aspekte Mehrgeschossigkeit sowie die Aufteilung auf mehrere Standorte eine Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsgrundstück nicht mehr möglich erschien. Gemäß der Zusammenstellung der erforderlichen Flächen für Montage, Fertigung, Logistik und sonstiger Flächen beläuft sich der Flächenbedarf der Firma auf über 8 ha.

Alternativenprüfung

Die seit 1923 in Lauf ansässige Firma ABL möchte auch künftig am Standort Lauf bleiben. Daher wurde nach weiteren Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Lauf gesucht. Die Suche erfolgte in 3 Schritten:

1. Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort
2. Prüfung bestehender Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan
3. Prüfung möglicher Erweiterungsflächen an bestehenden Gewerbeflächen

Zusammenfassend hat die Alternativenprüfung folgende Ergebnisse erbracht: Die Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort hat gezeigt, dass dort Kapazitäten nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Die im zweiten Schritt erfolgte Prüfung bestehender Gewerbeflächen gem. FNP hat gezeigt, dass die Flächen, in denen freies Flächenpotential vorhanden ist, für eine Betriebsverlagerung der Fa. ABL aufgrund zu geringer Flächengröße und fehlender Verfügbarkeit ausscheiden. Dazu zählen auch die größeren Flächen am Oskar-Sembach-Ring sowie die Fläche bei Tadano-Faun. Zuletzt hat eine Prüfung möglicher Erweiterungsmöglichkeiten angrenzend an bestehenden Gewerbeflächen oder die Identifikation alternativer Gewerbeflächen eine Untersuchung von weiteren 7 Flächen ergeben.

Als Standorte für einen neuen Betriebsstandort kommen nur Flächen mit sehr guter Verkehrsanbindung und ausreichenden Abständen zu Wohngebieten in weitgehend ebener Lage in Frage. Diese sind östlich der A9 und südlich der Anschlussstelle Lauf-Süd zu finden. Insofern wurde dieser Standort als beste Alternative erarbeitet, obgleich hier verschiedene Einschränkungen bestehen.

Eingriffserheblichkeitsabschätzung

Um frühzeitig eine umfassende und fachliche fundierte Abwägung durchführen zu können, wurden die verschiedenen Belange im Rahmen einer Eingriffserheblichkeitsabschätzung bewertet. Hier ist auch das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) eingeflossen.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine verhältnismäßig geringe Eingriffserheblichkeit und gute Ausgleichbarkeit gegeben ist, während der südliche Teil des Untersuchungsgebietes möglichst vollständig erhalten werden sollte. Dieser Bereich bietet zudem erhebliche Aufwertungsmöglichkeiten durch eine künftige standortangepasste Bewirtschaftung bzw. einen weitgehenden Nutzungsverzicht der hier vorhandenen Altbestände.

Die am geplanten neuen Betriebsstandort verlorengelassene Waldfläche kann unter der Voraussetzung der Erhaltung des südlichen Teils durch eine Ersatzaufforstung an den Bannwald angrenzend gut kompensiert werden. Bei entsprechender Standortwahl und Baumartenwahl kann der neu zu begründende Waldbestand sowohl hinsichtlich der Klimastabilität und der CO₂-Bindung wie auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (ungestörte Lage vorausgesetzt) in einigen Jahren erheblich wertvoller sein als der bestehende Bestand.

Ersatzflächen

Resultierend aus der Tatsache, dass es bei der fraglichen Fläche um Bannwaldflächen handelt, müssen derartige Flächen vollumfänglich und 1:1 ersetzt werden, sollte eine Rodungserlaubnis erteilt werden.

Der Begriff Bannwald bedeutet allgemein wiederum, ein als Ganzes erhaltenswertes Waldstück (Art. 11 BayWaldG: „...Wald, der auf Grund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt...“).

Geeignete Ersatzflächen werden also voraussichtlich mit einer Größe von rd. 80.000 qm benötigt werden, da von der Gesamtfläche der beiden Grundstücke der Stadt und des Freistaats mit 106.000 qm maximal „nur“ dieser Teil tatsächlich zu roden sein wird. Die Stadt Lauf selbst verfügt über 26.000 qm adäquate Ersatzflächen, weitere 31.575 qm wurden bereits bei den Bayerischen Staatsforsten reserviert (gleichzeitig mit den entsprechenden Ökopunkten). Damit sind noch rd. 22.300 qm zu generieren. Potentielle Ersatzflächen (direkt angrenzend an Bannwald, aufforstbar) sind mit über 335.000 qm vorhanden. Die Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern wurden begonnen. Auch außerhalb des Stadtgebietes wurde die Suche nach möglichen Ersatzflächen gestartet.

Mit Hilfe dieser Ersatzflächen kann dann nicht nur der geforderte flächenmäßige Ausgleich der möglichen Rodungsfläche gewährleistet werden, sondern es wird auch gleichzeitig ein neuer Bannwald entstehen können, der auch in seiner Qualität um ein Vielfaches besser sein wird, als dies der jetzige Altbestand vermag:

Aufforstung mit klimaresistenten, der Klimazone unserer Region angepassten, jungen Bäumen, die auch die Zukunft eines gesunden, schützenswerten Waldes sichern (Zukunftswald).

Als Randnotiz darf hier erwähnt werden, dass sowohl im städtischen als auch im Stiftungswald im Rahmen der laufenden Forstbewirtschaftung beispielsweise über 10 Jahre hinweg jährlich rd. 30.000 qm (3 ha) Wald in diesem Sinne umgebaut wurden.

Entbehrlichkeit

Im weiteren Verlauf des Verfahrens, wird eine Aussage zur Entbehrlichkeit der o.g. Flächen vom zuständigen Forstamt (Staatsforsten) erforderlich. Entbehrlichkeit bedeutet in diesem Kontext, dass auf die fraglichen Waldflächen im Rahmen deren Bewirtschaftung verzichtet

werden kann, weil andere Flächen hierfür ausreichend zur Verfügung stehen. Informativ sei hier darauf hingewiesen, dass das besagte Gebiet zumindest in den letzten Jahren keinerlei Bewirtschaftung unterlegen hat.

Schaffung Wohnraum - Regelungsbedarf

Durch die beabsichtigte Planung kann die Firma ABL einen zukunftsfähigen Standort mit modernsten und energieeffizienten Betriebsanlagen entwickeln, die bestehenden Arbeitsplätze sichern und in großem Umfang neue Arbeitsplätze schaffen. Das bestehende und vor allem das künftig erwartete erheblich gesteigerte Verkehrsaufkommen kann ohne Durchfahrung von Wohngebieten auf kurzem Weg über die Anschlussstelle Lauf-Süd abgewickelt werden. Der künftige Betriebsstandort ist von der Lage her in jeder Hinsicht deutlich besser zu bewerten als der derzeitige.

Gleichzeitig kann der dringend benötigte Wohnbauflächenbedarf der Stadt Lauf auf dem bisherigen Betriebsgelände ohne Neubeanspruchung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen in erheblichem Umfang gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Lauf links, zur Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und zum Naherholungsbereich Pegnitzwiese ist dieser Wohnstandort auch im Hinblick auf die Vermeidung von Individualverkehr hervorragend geeignet. Durch Entsiegelungsmaßnahmen an diesem Standort werden sich auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Siedungsklima ergeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle drei betroffenen Flächennutzungen (Gewerbe, Wohnen, Wald) nach der Betriebsverlagerung der Firma ABL an deutlich günstigeren und sowohl städtebaulich wie auch landschaftlich besser zu bewertenden Standorten untergebracht werden können. Die Umsetzung des Vorhabens kann deshalb aus planerischer Sicht nur empfohlen werden.

Folgende Aspekte wären für die weitere Planung wichtig und sind im weiteren Verlauf der Planung zu regeln:

- Begrenzung der künftigen Gewerbeflächen unter Erhalt der wertvollen Bestände im Süden
- Vertragliche Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung des Geländes (Gewerbe) durch die Firma ABL (Vermeidung von langfristiger Nichtnutzung gewerblicher Flächen wie im Gewerbegebiet Süd), sowie der zeitnahen Realisierung von Wohnbebauung durch einen geeigneten Wohnbauträger.
- Vertragliche Verpflichtung zur Entwicklung des bisherigen Betriebsstandorts als Wohnbaufläche gemäß den Vorgaben der Stadt Lauf, möglichst unter Teilschaffung von Flächen für sozialgeförderte Wohnungen.

Im Hinblick auf die Nachnutzung des derzeitigen Betriebsgeländes der Firma ABL als Wohnbaufläche wurde ein erstes Konzept erarbeitet, welches im weiteren Verlauf zu konkretisieren und hinsichtlich verschiedener Aspekte wie beispielsweise Immissionsschutz und Altlasten gutachterlich zu überprüfen ist.

Damit eine Konkretisierung erfolgen kann, werden von der Verwaltung folgende Rahmenvorgaben für die Nachnutzung vorgeschlagen:

- Geschossigkeit mind. 2+D bis max. 4+D in Verbindung mit GRZ 0,4
- Schaffung von 20 % Reihenhäuser, 80% Mehrfamilienhäuser, darunter 50 % sozial geförderter Wohnraum
- Integration mindestens eines größeren Quartiersplatzes
- Integration einer Fläche für Gemeinbedarf/Versorgung

Grundsätzlich stellen die Alternativenprüfung, die Eingriffserheblichkeitsabschätzung sowie die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Bausteine dar, die einerseits für die Vorabschätzung der Planung erforderlich waren und andererseits als Grundlagen für die geplante Bauleitplanung herangezogen werden können.

Es obliegt jedoch erst der Bauleitplanung die einzelnen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu sind die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Eingliederung

Da sich die betreffende Fläche jedoch größtenteils nicht im Stadtgebiet Lauf befindet, kann ein Bauleitplanverfahren bisher nicht durchgeführt werden. Dies ist erst mit Eingliederung in das Stadtgebiet möglich.

Die Eingliederung wurde durch die Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 30.04.2021 beantragt, nachdem dies durch den Stadtrat beschlossen wurde (Stadtratsbeschluss vom 29.04.2021). Mit einer Entscheidung wird im Herbst gerechnet.

Grundstückserwerb

Als für die Baumaßnahme der Firma ABL geeignete Fläche werden im Rahmen der vorgestellten Alternativenprüfung die Grundstücke zwischen A 9 und Staatsstraße 2240 gesehen. Im Eigentum der Stadt Lauf stehen hier 20.491 qm, im Eigentum des Freistaats 86.287 qm. Die Fläche des Freistaates liegt aktuell noch im sog. gemeindefreien Gebiet, d. h. noch nicht im Hoheitsgebiet der Stadt. Beide Flächen sind Bannwald-Gebiet, also gesetzlich geschützte Bereiche nach dem Bayerischen Waldgesetz. Ein Zuerwerb von Grundstücksflächen in diesem Gebiet ist durch die Stadt Lauf a.d.Pegnitz nach den derzeitigen Planungen nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- a) Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
- b) Die Alternativenprüfung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sowie die Eingriffserheblichkeitsabschätzung werden vom Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz gebilligt und sollen den nächsten Planungsschritten zugrunde gelegt werden. Die Anlagen 1-3 sind Bestandteil des Beschlusses.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt folgende Rahmenbedingungen zur Konkretisierung des Wohngebietes zugrunde zu legen und die Machbarkeit zu prüfen:
 - Mischung der Geschossigkeit mind. 2+D bis max. 4+D in Verbindung mit GRZ 0,4
 - Schaffung von 20 % Reihenhäuser, 80% Mehrfamilienhäuser, darunter 50 % sozial geförderter Wohnraum
 - Integration mindestens eines größeren Quartiersplatzes
 - Integration einer Fläche für Gemeinbedarf/VersorgungDer Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz bestätigt, dass die Planung eines Wohngebietes nur unter der Voraussetzung der Verlagerung des Betriebsstandortes der Firma ABL erfolgen kann.

Lauf a.d. Pegnitz, 22.07.2021

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Fachbereich 5

i.A.

Wildgrube