

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.26/081/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Stadtrechtsrat Knut Engelbrecht	Umweltschutzamt / Bm_Bt_Aldi Wolkersdorf

Sachbearbeiter/in: Markus Baumeister

Naturschutz; Beantragte Erweiterung der Parkplatzfläche ALDI in Wolkersdorf

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan mit Abgrenzung LSG
- 2) Abgrenzung Maßnahmen Waldranderhaltung und -sicherung
- 3) Baumbestandsplan und Schnitte

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Umweltausschuss	12.07.2012	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Parkplatzerweiterung wird unter Beachtung der im Sachvortrag dargestellten Auflagen zugestimmt.

oder

Am Beschluss des Umweltausschusses vom 02.02.2004 wird festgehalten. Eine Zustimmung zur Parkplatzerweiterung soll nicht erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Die Fa. Helga Kehrbach GmbH & Co.KG möchte den Parkplatz der Fa. ALDI an der Wolkersdorfer Hauptstraße auf Fl.Nr.338 um eine Parkplatzreihe nach Westen zum Landschaftsschutzgebiet hin erweitern. Dazu existiert ein ablehnender Beschluss des Umweltausschusses aus dem Jahr 2004, andererseits wurde die betreffende Fläche aufgrund einer entsprechenden Einwendung im Rahmen des Änderungsverfahrens zur Landschaftsschutzgebietsverordnung später aufgrund entsprechenden Stadtratsbeschlusses aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Da ein entgegenstehender Beschluss des Umweltausschusses besteht und das Vorhaben den Grenzbereich des Landschaftsschutzgebietes tangiert ist durch den Umweltausschuss erneut über die Parkplatzreihe zu entscheiden.

II. Thema

1. Bauantrag Erweiterung Parkplatzfläche ALDI

Die Fa. Helga Kehrbach GmbH & Co.KG möchte den Parkplatz der Fa. ALDI an der Wolkersdorfer Hauptstraße auf Fl.Nr.338 um eine Parkplatzreihe nach Westen zum Landschaftsschutzgebiet hin erweitern. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor. Die Erweiterung ist dem als Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen.

Nach Aussage des Antragsstellers ist die Parkplatzerweiterung nötig, um die von ALDI gewünschten Parkplätze vorhalten zu können und damit längerfristig den bestehenden Mietvertrag fortführen zu können.

2. Bisherige Entscheidungen bzgl. der Erweiterung

Bereits in den ursprünglichen Vorstellungen der Fa. Kehrbach 2003/2004 war die nunmehr erneut beantragte Parkplatzreihe enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt lag noch fast die Hälfte des gesamten Vorhabens im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet L I. Allerdings wiesen die überplanten Flächen nicht unbedingt vollständig die Qualität eines Landschaftsschutzgebietes auf (z.B. teilweise bereits abgebrochener Stall). Der Umweltausschuss lehnte in seiner Sitzung vom 02.02.2004 das Vorhaben in der beantragten Form damals dann einstimmig ab und stimmte der Erteilung einer Erlaubnis nach der LSchVO unter den im Sachvortrag aufgezeigten Bedingungen nur zu, soweit die vorgesehene Parkplatzreihe westlich des damals bestehenden Weges entfallen und damit der Eingriff in das LSG entsprechend geringer würde.

Die wesentlichen aufgezeigten Bedingungen waren damals:

- Für die zu überbauende LSG-Fläche sollte der auf Fl.Nr. 338 südlich der vorgesehenen ALDI-Bebauung entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße noch vorhandene Wald aufgewertet und künftig in das LSG aufgenommen werden.
- Zugänglichkeit des LSG von der Wolkersdorfer Hauptstraße her.
- Entsprechender wald- und naturschutzrechtlicher Ausgleich.
- Abgestimmter Maßnahmenplan insbesondere auch für die aufgrund der Bebauung nötigen Waldrandgestaltungs- und Waldrandsicherungsmaßnahmen.

In Umsetzung des Beschlusses erfolgten durch die Verwaltung dann die entsprechenden Festlegungen/Sicherungsmaßnahmen. So wurden u.a. z.B. die im 20 m- bzw. 6 m-Streifen um die Bebauung ALDI herum nötigen Waldrandsicherungs- und Waldrandgestaltungsmaßnahmen (die auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich berücksichtigt wurden) festgelegt und deren Umsetzung überwacht. Der Umgriff ist dem Plan in Anlage 2 zu entnehmen. Die entsprechenden Änderungen bezüglich der Abgrenzung des LSG sollten dann im LSG- Änderungsverfahren für die Gesamtstadt erfolgen.

Zwischenzeitlich wurde für die aufgrund obigen Beschlusses eigentlich zur Aufnahme in das LSG vorgesehene Fläche auf Fl.Nr. 338 südlich von ALDI entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße aufgrund entsprechender Beschlüsse des Planungs- und Bauausschusses und des Umweltausschusses (unter Beibringung des nötigen Ausgleichs) dem Grundstückseigentümer ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Die planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB für die Errichtung verschiedener Wohngebäude ist danach grundsätzlich bejaht.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zur LSchVO 2009/2010 war dann im Entwurf der LSchVO die Grenzziehung entsprechend obiger Beschlüsse vorgesehen. Aufgrund einer entsprechenden Einwendung des Planers entschied dann allerdings der Stadtrat am 20.05.2010 mit 29 : 10 Stimmen, die nötige Fläche für die Parkplatzerweiterung ALDI im Umfang von ca. 200 m² aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Die auf Basis obiger Beschlüsse zwischenzeitlich gültige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ergibt sich aus Anlage 1.

3. Auswirkungen der beantragten Parkplatzerweiterung

Bei dem Bauvorhaben soll der bestehende Parkplatz nach Westen in den Hang hinein verbreitert werden. Die Erweiterung liegt zwar nicht direkt im LSG, da im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Herausnahme erfolgte, grenzt aber unmittelbar an dieses an. Die Erweiterung liegt zudem vollständig im Bereich in dem Waldrandgestaltungs- und Waldrandsicherungsmaßnahmen festgelegt wurden (s. Anlage 2), die auch als Ausgleich anerkannt wurden und deren Umsetzung auch erfolgte.

Bereits bisher wird durch eine Stützmauer ein Teil der Höhendifferenz zwischen Parkplatz und dem anschließenden Gelände ausgeglichen.

Durch die Erweiterung nach Westen wird der Höhenunterschied noch verstärkt, da weiter in den Hang hinein gegraben werden muss. Die geplante neue Stützmauer ist daher höher als die alte und soll bis zum nördlichen Ende des Parkplatzes verlängert werden.

In Gesprächen mit dem Antragssteller wurde Wert darauf gelegt, dass im Bereich des Landschaftsschutzgebiets soweit möglich keine Eingriffe erfolgen. Insbesondere die ursprünglich vorgesehene Anböschung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist in der nunmehrigen Planung nicht mehr vorgesehen, so dass der Wurzelraum der angrenzenden Bäume voraussichtlich nicht mehr nennenswert geschädigt wird und die Bäume erhalten bleiben können. Die Höhendifferenz zwischen Parkplatz und Landschaftsschutzgebiet wird nunmehr vollständig über eine Stützmauer abgedeckt. Die Höhe der Stützmauer beträgt im nördlichen Bereich 1,35 m und steigt nach Süden hin bis auf 3,59 m an. (s. Anlage 3)

Im Wesentlichen erfolgen damit dauerhafte Eingriffe nur mehr in der beim Bau des bestehenden Parkplatzes angelegten Böschung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hierfür wäre ein entsprechender Ausgleich festzusetzen. Um die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet im Rahmen des Baus der Stützmauer zu reduzieren ist eine Schalung vorgesehen, die dann im Boden verbleibt.

Durch die Parkplatzerweiterung wird die Distanz zwischen dem angrenzenden Wald und der Verkehrsfläche geringer, was unter dem Aspekt der Verkehrssicherung eventuell Relevanz gewinnt.

Durch die erhöhte Stützmauer ergeben sich in gewissem Umfang negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Zugänglichkeit des Landschaftsschutzgebietes, die allerdings auch bisher nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

Soweit die Parkplatzerweiterung stattfinden soll (im Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde aufgrund Stadtratsbeschlusses die Fläche aus dem LSG herausgenommen) wären aus Sicht des Naturschutzes zumindest folgende Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- 1) Die vorgesehene „verlorene Schalung“ zum Schutz des Wurzelraumes ist in Absprache mit der Stadtgärtnerei Schwabach anzulegen. Bei der Abgrabung muss senkrecht auf die Wurzeln zugegraben werden, damit vorhandene Wurzeln nicht der Länge nach aufgerissen werden. Angegrabene Wurzeln müssen fachmännisch gekappt werden.
- 2) Die Bäume sind während der Bauzeit besonders zu schützen (z. B. gegen Stammverletzungen). DIN 18920 ist zu beachten.
- 3) Zur Eingriffsminderung ist die Baumgruppe im Nordwesten des Parkplatzes dauerhaft zu erhalten.
- 4) Die entstehende Stützwand ist zu begrünen. Die Begrünung ist langfristig zu unterhalten.
- 5) Für den Eingriff im Außenbereich ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser ist in Form einer Ersatzzahlung an den Bayerischen Naturschutzfonds zu erbringen. Durch den Eingriff wird ein Ausgleichsbedarf von 145 Wertpunkten gemäß Schwabacher Werteliste ausgelöst. Es fällt daher eine Ersatzzahlung in Höhe 3.482,00 € an.