



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0164/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.08.2020
Beendigung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 64 "Gewerbegebiet A 6" mit parallel geführtem 65. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und des Bebauungsplans Amberg 98 "Interkommunales Gewerbegebiet - Teilfläche 1" mit parallel geführtem 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	16.09.2020	Bauausschuss
	28.09.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Es wird beschossen, dass die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“ mit parallel geführtem 65. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ mit parallel geführtem 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beendet werden.

Sachstandsbericht:

1. Planungskonzept interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen

In der Anlage 1 ist ein Planungskonzept aus dem Jahr 2009 der Beschlussvorlage beigegeben, welcher die Lage und Ausdehnung der nachfolgend beschriebenen geplanten Amberger Gewerbe- und Industrieflächen (rot schraffiert) im südlichen Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes darstellt. Dabei handelt es sich bei den beiden größeren westlichen Gewerbeflächen um das Planungsgebiet Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“, bei der östlichen Industriefläche um das Planungsgebiet Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“. Die südlichen Bereiche (blau schraffiert) liegen bereits auf Gemeindegebiet Ursensollen und waren als Ursensollener Teilflächen des interkommunalen Gewerbegebietes mit Anschluss an die B 299 durch zwei Kreisverkehre planerisch angedacht.

2. Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“ mit parallel geführtem 65. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Nach Aufgabe des ehemaligen Standortübungsplatzes Fuchsstein durch die Bundeswehr gingen die Liegenschaften des Bundes in das Eigentum der Stadt Amberg über. Auf Grund des damaligen Bedarfes an Gewerbegebietsflächen, der Standortgunst der Fläche in Nähe der B 299 mit direktem Anschluss an die A 6 und der vorhandenen Flächenverfügbarkeit

erfolgte im November 2001 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“ mit parallel geführtem 65. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die Bauleitplanentwürfe zu den Verfahren sind in Anlage 2 und 3 der Beschlussvorlage beigegeben. Bisher erfolgten mehrmalige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die ca. 21 ha großen Gewerbeflächen sollten durch eine Straßenspange zwischen Atzricht und Lengenloh direkt an die B 299 angebunden werden. Daneben war als Zielvorgabe des Regionalplanes Oberpfalz-Nord zur Entlastung der städtischen Verkehrsströme eine Südtangente mit Anbindung an die B 299 in Nähe der Ullersberger Brücke vorgesehen. Zwei Verknüpfungspunkte an der B 299 mit geringem Abstand wurden vom damaligen Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg wegen der Verkehrsbedeutung der B 299 abgelehnt. Des Weiteren gab es bezüglich der Gewerbegebietsausweisungen wesentliche Widerstände der Bevölkerung in Atzricht und Lengenloh. Es wurde die Anregung vorgebracht, die Gewerbeflächen weiter weg von den Ortsteilen nach Westen zu verlagern. Eine Flächenabtretung für die geplante Verkehrsspange zur B 299 wurde von den betroffenen Landwirten kategorisch abgelehnt.

3. Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ mit parallel geführtem 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Zwischenzeitlich wurden in der 15. Änderung des Regionalplanes Oberpfalz-Nord Zielvorgaben zur Ordnung der gewerblichen und industriellen Siedlungsentwicklung verbindlich. So sollten u. a. an der B 299 Standorte in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen entwickelt werden.

Die Stadt Amberg und die Gemeinde Ursensollen haben deshalb in einem Grundlagenvertrag und in einer Planungsvereinbarung vorgesehen, dieses Gebiet einer gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung zuzuführen mit direkter Anbindung an die B 299 bei der Ullersberger Brücke (siehe auch Anlage 1). Als erster Baustein sollte das ehemalige Munitionslager Süd als Industriegebiet ausgewiesen werden, da auf dieser Fläche die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH eine Biogasanlage und die Grammer Solar GmbH eine Photovoltaikanlage errichten wollten.

Im April 2008 fasste der Stadtrat deshalb den Beschluss, den Bebauungsplan Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ aufzustellen mit parallel geführtem 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (siehe Anlagen 4 und 5). Am 14.06.2010 erfolgte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung einer Biogasanlage und PV-Anlage nach § 33 BauGB. Die im selben Jahr von den beiden Gesellschaften beantragten baurechtlichen Vorbescheide für ihre Vorhaben wurden genehmigt. Die erforderlichen Baugenehmigungen zur Errichtung der Biogasanlage bzw. PV-Anlage wurden aber nicht mehr beantragt.

4. Zuordnung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden bauliche Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Deshalb sind den Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden, welche durch die späteren Bauvorhaben verursacht werden, im Bebauungsplan entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zuzuordnen. Diese Ausgleichsflächen sind damit rechtlich an den Bebauungsplan gebunden.

Im Bebauungsplanentwurf Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ wurde dem Eingriff u. a. südöstlich der Industrie- (GI) eine Ausgleichsfläche zugeordnet

(siehe Anlage 5). Diese langgestreckte Ausgleichsfläche mit kleinem Wanderer-Parkplatz südlich der ehemaligen Panzerstraße ist im Eigentum der Stadt Amberg und wurde mit geringfügigen Änderungen vor Jahren bereits mit städtischen Haushaltsmitteln realisiert. Sie hat sich mittlerweile zu einem naturnahen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten entwickelt, insbesondere für die Zauneidechse, Knoblauchkröte und Gelbbauchunke.

In den beiden Bebauungsplanentwürfen wurden weitere Ausgleichsflächen den Eingriffen zugeordnet. Es handelt sich dabei um Ökokontoflächen im Eigentum der Stadt Amberg. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“ und zwei kleinere Flächen östlich von Ammersricht. Auch diese Flächen können durch die Zuordnung nicht mehr für andere aufzustellende Bebauungspläne als Ausgleichsflächen des Naturschutzes verwendet werden.

5. Anlass zur Beendigung der Amberger Bauleitplanverfahren

Nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ wurden zwischen der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen weitere Anstrengungen unternommen, um ein großflächiges, interkommunales Gewerbegebiet entlang der B 299 zu entwickeln. Trotz des beidseitigen Bemühens kam es aber zu keinen weiteren Bauleitplanverfahren. Schließlich hat der Gemeinderat Ursensollen am 11.02.2020 beschlossen, die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes nicht weiter zu verfolgen. Die Gründe des Gemeinderates für die Beendigung des Projektes waren u. a. die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region, die es nicht nötig erscheinen lässt, unbebaute Landwirtschafts- und Waldflächen im großen Ausmaß in Anspruch zu nehmen.

Für die dringend benötigte Erweiterung des Gewerbegebietes West wird momentan der Bebauungsplan Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ aufgestellt. Auf Grund des Mangels an geeigneten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet ist die Inanspruchnahme der o. g. Ausgleichsfläche mit kleinem Wanderer-Parkplatz südlich der ehemaligen Panzerstraße erforderlich und wegen der relativen Nähe zum Eingriffsort naturschutzfachlich sinnvoll. Auch wäre eine Refinanzierung der bereits verwendeten städtischen Finanzmittel durch die anzusiedelnden Gewerbebetriebe dann möglich.

Es wird folglich empfohlen, die beiden Bebauungsplanverfahren zu beenden, um sowohl die bereits hergestellte Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes West als auch die anderen erwähnten Ausgleichsflächen anderen Baugebietsausweisungen neu zuordnen zu können.

6. Würdigung der öffentlichen und privaten Belange auf Grund der Beendigung der Bauleitplanverfahren

Hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Belange ist anzumerken, dass alle Flächen in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungsplanverfahren sich im Eigentum der Stadt Amberg befinden. Vom Liegenschaftsamt wurde am 28.07.2020 mitgeteilt, dass es keine Einwände gegen die Beendigung der Verfahren hat und die Neuordnung der bisher gebundenen Ausgleichsflächen ausdrücklich befürwortet.

Der Vorbescheid der Grammer Solar GmbH zur Errichtung einer PV-Anlage ist nach drei Jahren erloschen und wurde mangels Interesse auch nicht verlängert. Der Vorbescheid der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH zur Errichtung einer Biogasanlage wurde 2013 verlängert und ist 2015 endgültig erloschen. Von den Stadtwerken Amberg Versorgungs GmbH wurde am 23.07.2020 mitgeteilt, dass die Stadtwerke kein Interesse mehr zur Errichtung einer Biogasanlage haben. Auch die Nutzung des Standorts als PV-Anlage kommt aufgrund der sehr ungünstigen topographischen Verhältnisse und dem großflächigen

Waldbestand nicht in Betracht.

Durch die Beendigung der Verfahren werden landwirtschaftliche Nutzflächen und Wälder, die als Flächen für Gewerbe und Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen waren, erhalten. Dies kommt den Belangen der Land- und Forstwirtschaft und des Naturschutzes, des Landschaftsbildes und des Bodenschutzes entgegen. Von der Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 29.07.2020 die Verfahrensbeendigung deshalb auch begrüßt. Ergänzend wurde noch darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Aufforstungsflächen auf Grund der bisher geplanten Waldbeseitigungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu diskutieren sind, da es sich auch um extensive Weiden handelt, welche durch Vertragsnaturschutzmaßnahmen gefördert werden. Die abschließenden Festlegungen der Ausgleichsmaßnahmen werden Inhalt der anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sein.

Neben der Anlage der Ausgleichsfläche erfolgten keine weiteren baulichen Maßnahmen, wie z. B. Straßen- und Kanalneubau, zur Umsetzung der Planungsziele der beiden Bebauungsplanentwürfe.

7. Information zu den Planfeststellungsverfahren beim Knotenpunkt Ullersberg

Derzeit bestehen noch die beiden Planfeststellungsverfahren „Bundesstraße 299 (Amberg – A 6) Umbau der Kreuzung mit der Kreisstraße AS 4“ und „Gemeindeverbindungsstraße Kreisstraße AS 4 GVS Lengenloh“ unter Federführung des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach bei der Regierung der Oberpfalz. Inhaltliche Voraussetzung war die Erschließung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit mindestens 60 Hektar Gewerbefläche.

Die Planfeststellungsverfahren könnten nur bei Zustimmung aller drei beteiligten Gebietskörperschaften Stadt Amberg, Landkreis Amberg-Sulzbach und Gemeinde Ursensollen zurückgezogen oder aufgehoben werden. Derzeit liegt eine solche dreiseitige Zustimmung nicht vor.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Anlagen (zu 005/0164/2020):

1. Planungskonzept interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen von 2009
2. Entwurf zum 65. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 10.09.2003
3. Bebauungsplanentwurf Amberg 64 „Gewerbegebiet A 6“ i.d.F. vom 10.09.2003
4. Entwurf zum 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 19.05.2010
5. Bebauungsplanentwurf Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ i.d.F. vom 19.05.2010

.....
Markus Kühne, Baureferent