

Bekanntgabe	Vorlage-Nr: Erstelldatum: Aktenzeichen:	005/0034/2004 öffentlich 16.06.2004
Stellungnahme der Stadt Amberg zur Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung "Gewerbepark A 6, Teil 2" der Gemeinde Ursensollen		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	23.06.2004	Bauausschuss

Sachstandsbericht:

Raumordnung und übergeordnete Fachplanungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 und der Regionalplan Oberpfalz-Nord (Region 6) sehen für die Gemeinde Ursensollen keine zentralörtlichen Funktionen, sondern nur kleinräumige Versorgungsfunktionen vor, welche nicht nennenswert über das Gemeindegebiet hinausreichen. Aufgrund der landesplanerischen Einstufung darf die Gemeinde Ursensollen Gebietsausweisungen nur für ihren innerörtlichen Bedarf vornehmen. Dem gegenüber ist die Stadt Amberg als Oberzentrum eingestuft. Sie nimmt ihre zentralörtlichen Funktionen im vollen Umfang wahr. Die Gebietsausweisungen der Stadt Amberg besitzen daher zentralörtliche und regionale Bedeutung, die über das Stadtgebiet hinaus wirken.

Bei der Ausweisung der Flächennutzungspläne und der Bebauungspläne müssen die Gemeinden und Städte gemäß § 1 BauGB die Ziele der Raumordnung und der übergeordneten Fachplanungen wie den Regionalplan, das Landesentwicklungsprogramm oder Teilraumgutachten berücksichtigen. Ist das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumplanung nicht beachtet und sind Belange der benachbarten Gemeinde berührt, so kann sich die Bauleitplanung als fehlerhaft erweisen.

Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Bauleitplanung der Gemeinde Ursensollen ist das Landratsamt Amberg- Sulzbach, höhere Aufsichtsbehörde und Genehmigungsbehörde für die Bauleitplanung der Stadt Amberg die Regierung der Oberpfalz.

Teilraumgutachten A 6

Zur geordneten Regionalentwicklung im Zuge des Lückenschlusses der Bundesautobahn A6 haben die Stadt Amberg und die Gemeinde Ursensollen als Mitglied des „Mikroportals“ zusammen mit weiteren 22 beteiligten Gemeinden und 3 Landkreisen vor 2 Jahren das A 6-Teilraumgutachten unter der Federführung des Regionalen Planungsverbandes beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen als Leitziele in die übergeordneten Fachplanungen zur Raumordnung und Landesplanung für unsere Region mit ein.

Durch das Gutachtertteam unter der Federführung des Herrn Prof. Auweck, München werden derzeit die im Entwicklungskonzept des A 6-Teilraumgutachtens **nicht** als regional / überregional bedeutsam eingestuften interkommunalen Gewerbeentwicklungen im Aktionsgebiet des ROEK-Maxhütte auf ihre Relevanz für die Region hin überprüft (Dokumentation 3. Workshop am 26.04.2004).

Als Kernaussage und langfristige Entwicklungschance für den „Entwicklungsbereich West“ sollen gemäß A 6-Teilraumgutachten überörtliche Gewerbegebiete gezielt am Oberzentrum Amberg und am Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg als so genannte „Regiopole“ angesiedelt werden.

Überregionales / interkommunales Gewerbegebiet „Standort bei Ullersberg“

Für das Oberzentrum Stadt Amberg wurden verschiedene Gewerbeansiedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet unter der Prämisse der interkommunalen Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden überprüft.

Der stadtplanerisch untersuchte Standort bei Ullersberg ist gemäß dem „A 6 Teilraumgutachten“ als interkommunaler und überregionaler Standort einzustufen. Er weist für beide Gebietskörperschaften Gemeinde Ursensollen und Stadt Amberg erhebliche Vorteile auf:

- Es stellt zusammen mit dem „Gewerbegebiet A 6“ geeignetes Flächenpotential in einer Größenordnung von 80 ha Gesamtfläche zur Verfügung, davon liegen auch Flächenanteile im Gemeindegebiet Ursensollen. Die Gemeinde Ursensollen kann also in dieser städtebaulichen Konstellation und abgestimmt mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung in eigener Planungshoheit Gewerbeflächen über ihren gemeindlichen Bedarf hinaus und mit überregionaler Bedeutung ausweisen.
- Das überregionale / interkommunale Gewerbegebiet besitzt die geforderte Autobahn-nähe, ist aber auch in integrierter Lage am „Regiopol“ Stadt Amberg angesiedelt. Es ist durch das nachgeordnete und leistungsfähige Verkehrsnetz B 85 und B 299 mit bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen verknüpfbar und kann somit über die geplanten Nordwest- und Südtangenten auch Standorte mit abnehmender Attraktivität im Stadtgebiet reaktivieren , die zwar integrierte Lagen aufweisen , aber regional oder überregional schlecht erreichbar sind und somit an Standortgüte verloren haben. Der vorgeschlagene Standort erfüllt somit das im LEP geforderte Ziel der Nachhaltigkeit, weil in dieser Konzeption die Vernetzung und Verflechtung mit dem Gewerbebestand der Stadt Amberg möglich ist und trotzdem die überregional bedeutsame Anbindung an die Autobahn A 6 gegeben ist.
- Bei der Bewertung potentieller Gewerbeflächen genügt das alleinige Standortmerkmal der Autobahnnähe nicht, vielmehr müssen angesichts der bereits erschlossenen Gewerbeflächen an der Autobahn A 6 in benachbarten Teilräumen und angesichts des Fördergefälles zu unserem Nachbarland Tschechien für den Raum Amberg-Sulzbach entsprechende Gewerbeprofile in tertiärem Bereich entwickelt und gemeinsame Anstrengung zur Vermarktung dieser Flächen aufgenommen werden. Aus diesem Grund werden Vernetzungsstrukturen zu den Bildungseinrichtungen und den heimischen Gewerbebetrieben immer wichtiger sowie Kooperationsmöglichkeiten durch die Entwicklungsgesellschaft Gewerbebau GmbH angeboten.

- Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten spielen die notwendigen Vorausleistungen für Grunderwerb und Erschließung sowie Ausgleichsmaßnahmen und die Belastung der kommunalen Haushalte auch im Unterhalt und Betrieb eine wichtiges Entscheidungskriterium. Teilweise bestehende Erschließungsbestandteile wie die AS 4 und das Brückenbauwerk über die B 299 können als Erschließungsbausteine verwendet werden und verbilligen die Erschließungskosten für die Gemeinde Ursensollen. Die abwassertechnische Entsorgung für das Flächenpotential über die ausreichend dimensionierte Ammerbachschiene in die Verbandskläranlage Theuern ist möglich. Der Standort zeichnet sich durch fast ebenes Gelände aus, kosten- und zeitaufwendige Geländemodellierungen entfallen. Es ist keine Zerstörung vorhandener Biotopstrukturen gegeben, da es sich bei den Optionsflächen vorwiegend um landwirtschaftliche Flächen handelt, Wald funktionsflächen bleiben gesichert und die gesetzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können vor Ort erfolgen. Der Standort ist sehr gut in das Landschaftsbild integrierbar. Aufgrund der Lage zu den nächstgelegenen Ortschaften ergeben sich keine Immissionsprobleme.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung der Gemeinde Ursensollen

Bereits am 11.07.2003 hat die Gemeinde Ursensollen im Rahmen ihrer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (5. Änderung) die Stadt Amberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stadt Amberg hat mit Schreiben vom 05.08.2003 erklärt, dass zwar mit den geplanten Erweiterungen der Wohngebiets-, Mischgebiets- und Dorfgebietsflächen Einverständnis besteht, jedoch nicht mit den vorgesehenen zusätzlichen Gewerbeflächen von ca. 50 ha östlich der Ortschaft Ursensollen (vgl. Anlage 1), welche eine nicht angemessene und überproportionale Entwicklung darstellen würde. Der Stadt Amberg war es wichtig, die Gemeinde Ursensollen an regionalen und überregionalen Entwicklungsmöglichkeiten partizipieren zu lassen. Darum hat sie gebeten, die über das eigene „Gewerbegebiet A 6“ hinaus zur Diskussion gestellten interkommunalen/ überregionalen Gewerbeflächen bei Ullersberg zu bewerten und ebenso wie die möglichen Trassen eines „Äußeren Amberger Ringstraßensystems“ in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ursensollen einzustellen. Bisher liegt jedoch kein Abwägungsergebnis der Gemeinde Ursensollen zu den Einwendungen und Anregungen der Stadt Amberg vor (Anlage 2).

Bebauungsplan „Gewerbepark A 6, Teil 2“ der Gemeinde Ursensollen mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

Mit Schreiben vom 21.04.2004, hat die Gemeinde Ursensollen in ihrem Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Gewerbepark A 6, Teil 2“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung die Stadt Amberg als betroffene Nachbargemeinde im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 21.05.2004 gebeten.

Der Fristverlängerungsantrag der Stadt Amberg bis zum 30.06.2004 wurde der Stadtverwaltung bis zum 01.06.2004 gewährt. Zur Fristwahrung im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Stellungnahme der Verwaltung mit der Maßgabe der Erörterung des Themenkomplexes zum nächstmöglichen Sitzungstermin des Stadtrates.

Konzeption und Planungsrecht des „Gewerbepark A 6, Teil 2“

Das geplante Gewerbegebiet „Gewerbepark A 6, Teil 2“ stellt einen 10,35 ha großen Planungsabschnitt innerhalb der seit 2003 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche von 50 ha nordöstlich der Ortschaft Ursensollen dar. Die Gemeinde Ursensollen begründet die Ausweisung mit der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der zu einem den Autobahnanschluss wünsche und 1/3 der Ausweisungsfläche beanspruche (AZ vom 05.06.2004).

Die Stadt Amberg bringt gegen die Ausweisung folgende Bedenken vor:

- Die Gemeinde Ursensollen weist im förmlich- systematischen Bebauungsplanverfahren ein Gewerbegebiet in der Größenordnung von 10,35 ha ohne nachvollziehbare Begründung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs für die innerörtliche Entwicklung aus. Plausible Darlegungen zum vorhandenen Flächenpotential im Gemeindegebiet und der Brachflächenentwicklung sowie eine nachvollziehbare Begründung, warum die Entwicklung nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete stattfinden soll, wie im LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003) gefordert, sind im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan nicht vorhanden. Gemäß LEP ist bei der Neuausweisung nicht nur der örtliche Flächenbedarf zu hinterfragen, sondern es sollen auch verfügbare Flächenpotentiale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden. Zudem soll bei der Entwicklung der Gewerbeflächen gemäß LEP die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Amberg in die planerischen Überlegungen mit einfließen. Eine Ausweisung ist nur dann zulässig, wenn sie auch gerechtfertigt ist. Es fehlt an der Planrechtfertigung für die Ausweisung einer Fläche von 10,35 ha für die Gemeinde Ursensollen.
- Die Gewerbegebietsausweisung der Gemeinde Ursensollen ist über die 10,35 ha Gewerbeflächen hinaus angelegt. Der Bebauungsplan „Gewerbepark A 6, Teil 2“ stellt aus rechtlichen Sicht einen Abschnitt aus der Flächennutzungsplanausweisung über 50 ha dar, weil der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan i. d. F. vom 11.07.2004 nicht zurückgenommen worden ist.
- Der förmlich - systematische Bebauungsplan eröffnet Baurecht über das Ausweisungsgebiet hinaus. Gemäß Begründungsentwurf zum Bebauungsplan und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan stellt die innere Erschließung ... „auch die Erschließung einer Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten sicher... (Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Seite 5). Unter Maßgabe des aufgestellten Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 11.07.2003 führt die Haupterschließungsstraße durch weitere potentielle Gewerbeflächen, die nach § 34 und § 35 Abs. 2 BauGB nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation und Parzellenstruktur ebenfalls bebaubar werden.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Textfestsetzung und vorgegebener Parzellenstruktur des Bebauungsplanes eröffnen Ansiedlungen in Ursensollen ohne Beschränkung auf die gemäß Raumordnung und übergeordnete Fachplanung vorgegebene kleinräumige Versorgungsfunktion.
- Die Geländeneigung im ausgewiesenen „Gewerbepark A 6, Teil 2“ mit 29 Höhenmetern wird aus stadtplanerischer Sicht als nicht geeignet für eine Gewerbeansiedlung eingestuft. Die notwendigen, zeitaufwendigen und sehr kostenintensiven Geländemodellierungen führen vor dem Hintergrund des verschärften Wettbewerbs unter den angebotenen Standorten in unserem Raum zu einer deutlichen Verminderung der Attraktivität dieses Standorts.

- Das Schutzgut Landschaftsbild und Mensch gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes ist im Bebauungsplan und Grünordnungsplan nicht zufrieden stellend umgesetzt. Die Fernwirkung der Gewerbeansiedlungen an dem vorgeschlagenen Ort hat Auswirkungen bis zum Annaberg, Poppenricht, Schäflohe, Amberg, Hohenkernath und Ursensollen (Erläuterungsbericht Seite 29) und ist durch die vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen nicht abzumildern. Die Riegelwirkung und der daraus resultierende Einmauerungseffekt für die Ursensollener Bürger stellen zwangsläufig ein nicht abwägbares städtebauliches Problem dar. Die ortsnahe Ausweisung führt zu Lärmproblemen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in Ursensollen. Immissionsprognosen liegen im Bebauungsplanentwurf nicht vor.

Die Ausbildung des „Eingangs“ zur Stadt Amberg von der Autobahn A 6 auf die B 299 ist in dieser städtebaulichen Ausprägung aus gestalterischer Sicht keinesfalls zu akzeptieren.

Abwägung

Die Stadt Amberg stellt sich ausdrücklich nicht gegen eine innerörtliche Entwicklung der Gemeinde Ursensollen unter der gesetzlich geforderten Darlegung des kurz- bis mittelfristig geforderten Flächenbedarfs und Beachtung der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Amberg nimmt als Oberzentrum ihre zentralörtlichen Funktionen wahr und weist aus diesem Grund das Gewerbegebiet A 6 bei Atzlricht / Lengenloh mit 21 ha aus.

Zwischen der Gemeinde Ursensollen und der Stadt Amberg besteht derzeit keine Zweckvereinbarung zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes.

Die Gemeinde Ursensollen kann daher als Flächenspender kein interkommunales Gewerbegebiet auszuweisen, so wie dies im Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 11.07.2003 dargestellt wird.

Die Ausweisungen der Gemeinde Ursensollen im Bereich der Flächennutzungsplanung mit 50 ha Gewerbefläche und der Bauleitplanung mit 10.35 ha Gewerbefläche entsprechen nicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2003, worin die vorrangige Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Gemeindegebiet Ursensollen und vorrangige Nutzung von Brachflächen enthalten sind. Das Gebot der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und das Gebot der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 BauGB sind bisher nicht beachtet.

Die gemeindlichen Belange der Stadt Amberg gem. § 2 Abs. 2 BauGB wonach Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind, sind bisher nicht beachtet.

Die Empfehlung des für die Raumordnung maßgeblichen Teilraumgutachtens A 6 und die kommunale Planung der Gemeinde Ursensollen ist nicht aufeinander ausgerichtet.

Die Gemeinde Ursensollen wird dringend gebeten, die Chance einer überregionalen und interkommunalen Gewerbegebietsentwicklung am Standort bei Ullersberg in ihren Abwägungsprozess einzustellen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanentwurf (5. Änderung) der Gemeinde Ursensollen
2. Entwicklungsplan Stadt und Land Süd-West i.d.F. vom 20.11.2003
3. Stellungnahme der Stadt Amberg vom 05.08.2003
4. Stellungnahme der Stadt Amberg vom 24.05.2004