



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 24.10.2022
Vorlagen-Nr.: BV/429/2022

Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden zur Erweiterung des Industriegebiets Weiden West III

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2022

Sachstandsbericht:

Die im Antrag der Bürgerliste vom 14.10.2022 aufgeführten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Alternativenprüfung?

In der dem Bürgerentscheid vom 14. Februar 2021 über das Gewerbegebiet Weiden West IV folgenden Stadtratssitzung am 08. März 2021 ist die Verwaltung per Stadtratsbeschluss wie folgt beauftragt worden: „Die Verwaltung wird beauftragt alle gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in einem Konzept zu erfassen und entsprechende Flächensteckbriefe zu erstellen. Gleichzeitig sind unter Beteiligung von Bürgerschaft, Eigentümern und Verbänden bzw. Interessensvertretern sowie in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Realisierungsmöglichkeiten für neue Gewerbeflächen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, auch als Grundlage für künftige Bauleitplanungen. Im Konzept soll auch der Flächenbedarf für die Weiterentwicklung definiert werden. Dieses Konzept soll Grundlage für die künftigen Bauleitplanungen sein. Es ist anzustreben, dieses Konzept im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erstellen. ...“

Das beauftragte Konzept hat die Verwaltung dem Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 13. Juli 2022 zur Vorberatung als „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stadt Weiden i.d.OPf.“ vorgelegt und wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 26. September 2022 als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Des Weiteren ist beschlossen worden, entsprechend dem Konzept, bestimmte Flächen im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen weiter zu verfolgen.

Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sind:

1. eine Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Gewerbeflächennachfrage
2. eine Ermittlung des qualitativen und quantitativen Flächenbedarfs (modelltheoretische Bedarfsermittlung, abgeglichen mit den Ergebnissen einer Unternehmensbefragung und der vorhandenen Gewerbeflächennachfrage)



3. eine Analyse vorhandener gewerblicher Flächenpotentiale
4. die Ableitung des Neuausweisungsbedarfs
5. die Analyse von Neuausweisungspotentialen anhand von Flächensteckbriefen (unter Berücksichtigung u. a. der Alternativflächen zu Weiden West IV und der Flächenvorschläge, die aufgrund des Aufrufes des Oberbürgermeisters vom April 2021 an die Bürgerschaft, potentielle Gewerbeentwicklungsflächen zu benennen, eingereicht wurden)
6. das Formulieren eines Leitbilds und das Aufzeigen eines Handlungsrahmens für die künftige Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik

Die Erkenntnisse sowie die ermittelten Potentialflächen fließen entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26. September 2022 in die Arbeiten zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ein. Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans in einer Sondersitzung des Stadtrats am 16. Januar 2023 zu erörtern und zur Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorzulegen. Die Ergebnisse sollen im Anschluss im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Öffentlichkeit zur Beteiligung vorgestellt werden.

In Weiden bestehen große Herausforderungen, vor allem aufgrund von begrenzten finanziellen, räumlichen und personellen Ressourcen, für die städtebaulich erforderliche Erneuerung und nachhaltige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in Weiden. Neben einer Attraktivierung vorhandener Gewerbegebietsstandorte durch Lösung von Konfliktsituationen (z.B. hinsichtlich Altlasten), Ressourceneffizienz oder auch Verbesserung der Anbindung, ist ein Dialog mit Grundstückseigentümern besonders wichtig, um sicherzustellen, dass Gewerbeflächen auch tatsächlich genutzt werden und diese nicht aus spekulativen Gründen brachliegen. Dabei soll die Ansiedelung von Unternehmen in den bestehenden Gewerbegebieten möglichst entsprechend ihres Standortprofils, der Grundstücksgrößen, sowie der Intensität ihrer Auswirkungen gesteuert werden. Empfehlungen hierzu wurden im Rahmen von Flächensteckbriefen erarbeitet und können von den entsprechenden städtischen Stellen für eine gezielte Ansiedelungspolitik genutzt werden.

Einer Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete ist aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotentiale Vorrang vor einer Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ einzuräumen. Nicht nur um dem Ziel der „Flächensparoffensive“ der bayerischen Staatsregierung zu entsprechen, sondern auch um aktiv für die Nahrungsmittelproduktion wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie Umwelt und Natur zu schützen.

2. Gab es gemeinsame Vorstöße zusammen mit dem Bündnis Walderhalt um geeignete Alternativen zu finden? Was sind die Ergebnisse dieser Treffen?

Das Aktionsbündnis Walderhalt wurde sowohl zum Expertenforum Gewerbeflächenentwicklung am 29.09.2021 als auch zum FNP-Forum am 20.10.2021 eingeladen, wobei zu letzterem eine Teilnahme erfolgte. Die Veranstaltungsinhalte wurden dem Aktionsbündnis im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt, um Hinweise für die weitere Konzepterarbeitung einzuholen. Im Stadtplanungsamt sind keine kritischen Rückmeldungen zum Konzept eingegangen. Ein weiterer Gesprächsbedarf z.B. im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden.

3. Wie bewertet die Stadtverwaltung die unbebauten Flächen (mit einer Gesamtgröße von ca. 4-5 ha) unterhalb der Franz-Zebisch-Straße/ Hutschenreutherstraße bis zur Bahnstrecke im Hinblick auf die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes? (Flurnummern 1104/2, 1105/3, 1105/2, 1107/2, 1107/23, 1107/29, 1104/3, 1107/5, 1107/ 41, d. Gmk. Neunkirchen).

Eine Gewerbegebietserweiterung in diesem Umgriff wurde bereits in der Vergangenheit verfolgt.



Ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 270 Ä2 wurde am 14.09.2017 im Bau- und Planungsausschuss gefasst. Diese derzeit laufende Änderung umfasst auch die südlich an den Bebauungsplan angrenzenden städtischen Waldgrundstücke Nr. 1104/2 und Nr. 1105/3 d. Gemarkung Neunkirchen bei Weiden. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nach Abstimmungen mit den Fachbehörden und der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorabbeurteilung durch das Büro TNL Umweltplanung zeigte sich, dass für diesen Geltungsbereich umfassende natur- bzw. wasserrechtliche Verfahren notwendig sind:

Der Aufwand für die Erschließung der Hinterliegerfläche mit Bau einer von der Franz-Zebisch-Str. abzweigenden Stichstraße und die erforderliche Ableitung des Niederschlagswassers mit Bahndurchquerung ist für die Stadtwerke als Kanalnetzbetreiber zu hoch. Daher wurde in einer Besprechung am 08.06.2018 mit verschiedenen Fachstellen der Stadtverwaltung abgestimmt den Geltungsbereich anzupassen, um stattdessen Flächen südlich der Hutschenreutherstraße zu erschließen (vgl. neuer Geltungsbereich in der Anlage Nr. 2). Hierzu wurde von Seiten des Büros TNL ein Kartierbericht zu Reptilien und Höhlenbäumen angefertigt, welcher auch die zu berücksichtigenden Biotope sowie den notwendigen Rodungsbereich darstellt (vgl. Anlage 4). Im Ergebnis stehen Artenschutzrechtliche Belange nicht grundsätzlich gegen das Vorhaben, jedoch ist bezüglich der erforderlichen Waldrodung eine Erlaubnis im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde gemäß Art. 9 Abs 2 BayWaldG erforderlich. Ein Einvernehmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zur Gewerbegebietserweiterung wurde in einem Gespräch am 04.06.2019 nicht in Aussicht gestellt, sofern keine Ersatzaufforstung in unmittelbarer Umgebung stattfindet. Da die unmittelbar südlich gelegenen Flächen bereits mit Ersatzmaßnahmen bzw. Freiflächen-PV belegt sind, stehen sie nicht zur Verfügung.

Mit Bescheid der Stadt Weiden i.d.OPf. vom 21.04.2008 wurde den Stadtwerken Weiden i.d.OPf. eine gehobene Erlaubnis erteilt, dass in den Gewerbegebieten Weiden West II und III anfallende Niederschlagswasser in den Weidingbach einzuleiten. Diese ist bis einschließlich dem 31.12.2028 befristet. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans BP 270 Ä2 (Weiden West III inkl. Erweiterung) muss für die neu hinzukommenden Flächen entlang der Bahnlinie ein separates wasserrechtliches Verfahren nach §15 WHG (gehobene Erlaubnis) durchgeführt werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.09.2020 wurde, aufgrund der erläuterten Abstimmungen mit den Fachbehörden und den vorgebrachten Hürden, beschlossen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 270 Ä2 einzustellen. Ebenfalls wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 334 „Ergänzung Weiden West III“ beschlossen. Der Geltungsbereich von ca. 1,08 ha ist der Anlage Nr. 3 zu entnehmen.

4. Bis wann könnte diese Gewerbegebietserweiterung erfolgen?

Sollte der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans auf die im Antrag genannten Flurnummern vergrößert werden (vgl. Anlage 5), müsste eine Lösung zum Umgang mit den problematischen Belangen (Artenschutz, Kompensationsbedarf, Wasserrechtliches Verfahren) gefunden werden. Ob eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die Flurstücke Nr. 1104/2, 1105/3, 1105/2, 1107/2, 1107/23, 1107/29, 1104/3, 1107/5, 1107/ 41, d. Gmk. Neunkirchen erfolgreich ist, kann daher nicht zugesichert werden.

Aus derzeitiger Sicht ist es aufgrund dessen sinnvoll den aktuellen Geltungsbereich zum Verfahren Nr. 61 26 334 (vgl. Anlage 3) weiterzuverfolgen, was aufgrund der personellen Situation im Stadtplanungsamt für das vierte Quartal des Jahres 2023 vorgesehen ist.



Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Weiterverfolgung der Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Weiden-West-III bindet personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Die Verwaltung bearbeitet die Erweiterung des Gewerbegebiets Weiden-West-III im Umgriff des laufenden Bauleitplanverfahrens Nr. 61 26 334 (vgl. Anlage 3).

Anlagen:

Anlage 1_Geltungsbereich BP Nr. 270 Ä2

Anlage 2_Geltungsbereich 2018_2019

Anlage 3_Geltungsbereich BP 334

Anlage 4_Kartierbericht_TNL_2018_2019_Entwurf

Anlage 5_Geltungsbereich nach Antrag der Bürgerliste

Anlage 6 - Antrag Bürgerliste vom 14.09.2022