

Aktenzeichen

Verfasser/in

Himmler, Claudia

Beratung

Stadtrat

Datum

26.01.2021

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. CL 6 Gewerbegebiet Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) und Deckblatt Nr. 35 zum FNP im Bereich der ehemaligen Thermoselect-Anlage

Zustimmung zur Vereinbarung über die Planung, den Grunderwerb und die Schaffung des Baurechtes für einen Neubau einer Rampe auf der Westseite Bundesstraße 13 in Richtung Süden an der bestehenden höhenungleichen Kreuzung der Bundesstraße 13 mit der Staatsstraße 2221 und der Ortsstraße

Vorstellung weitere Vorgehensweise im Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Zum Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 03.12.2019 den von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ein Teil der abgegebenen Stellungnahmen haben und erfordern weiterhin zeitintensive Abstimmungen mit einzelnen Behörden und dem Investor. Der Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Abwägungen zur Fortführung der Bauleitplanverfahren mit dem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) und dem Offenlagebeschluss sind baldmöglichst für eine der nächsten Sitzungen geplant.

Im Vorfeld bedarf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 17.02.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung einer genauen Betrachtung. In diesem Zusammenhang wird die Zustimmung des Stadtrates zu einer Vereinbarung über die Planung, den Grunderwerb und die Schaffung des Baurechtes für einen Neubau einer Rampe auf der Westseite Bundesstraße 13 in Richtung Süden an der bestehenden höhenungleichen Kreuzung der Bundesstraße 13 mit der Staatsstraße 2221 und der Ortsstraße gefordert.

1. Zustimmung zur Vereinbarung

Das Staatliche Bauamt Ansbach stellt in seiner Stellungnahme vom 17.02.2020 fest, dass die Bundesstraße B 13 im Nahbereich des geplanten Gewerbegebiets verläuft. Im Bedarfsplan für Bundesfernstraßen sei der 4-streifige Ausbau der B 13 in diesem Bereich im weiteren Bedarf enthalten. Der 4-streifige Ausbau hätte zur Folge, dass in dessen Zuge auch sämtliche Knotenpunkte höhenfrei ausgebaut werden müssen.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über den Knotenpunkt B13 / St 2221 / Gemeindestraße. Seitens des Staatlichen Bauamts wird darauf verwiesen, dass die Bundesstraße B 13 gemäß den beim StBA vorliegenden Verkehrszählungen bereits hochbelastet sei und der Knotenpunkt B13 / St 2221 / Gemeindestraße als defizitär einzustufen sei. Das Verkehrsgutachten im Zuge der Planung der Thermoselect-Anlage ist rd. 25 Jahre alt und habe aufgrund der gestiegenen Verkehrsmengen in den

vergangenen Jahren keine Aussagekraft mehr. Der bestehende Knotenpunkt von der St 2221 in die B13 sei in den Spitzenstunden überlastet und ein Einfahren in die B13 sehr schwer möglich. Daher sei es aus verkehrstechnischer Sicht dringend erforderlich, eine weitere Rampe von der St 2221 zur B 13 bauen, die ein sicheres Rechtseinbiegen in die B 13 in Fahrtrichtung Gunzenhausen erlaube. Die diesbezügliche Notwendigkeit bestehe bereits jetzt. Jedoch sei das Staatliche Bauamt Ansbach aufgrund zahlreicher anderer Projekte aktuell nicht in der Lage, das Baurecht kurzfristig zu schaffen. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird darauf hingewiesen, dass jegliche Mehrbelastung am bestehenden Knotenpunkt nicht hinnehmbar sei.

Um das **Bauvorhaben** im Bereich der ehem. Thermoselect-Anlage trotz dieser Randbedingungen rasch **umsetzen zu können**, zeigt das Staatliche Bauamt als **Lösungsansatz** auf, dass die **Planung** der Rampe bis Leistungsphase 4, die **Schaffung des Baurechtes** sowie der Grunderwerb der erforderlichen Grundstücke durch den Investor erfolgen kann.

Das Baurecht könnte nach entsprechender Zustimmung der Fachbehörden (insbesondere Naturschutz und Wasserrecht), der Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Belange sowie der Sicherstellung der **Verfügbarkeit** der benötigten **Grundstücke** über ein sogenanntes **Negativattest** der Regierung von Mittelfranken (Planfeststellungsbehörde) erreicht werden. Sollte ein Negativattest nicht oder nicht zeitnah ausgestellt werden, wird die Planung durch die Einleitung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens fortgesetzt.

Nach der Vorlage des Negativattestes durch den Investor könnte das Staatliche Bauamt die Ausschreibung und den Bau der Rampe übernehmen.

Die **Zustimmung** des Staatlichen Bauamtes zur **Inbetriebnahme des** geplanten **Gewerbegebietes** wird für 6 Monate nach bestandskräftigem Negativattest und erfolgreichem Grunderwerb in Aussicht gestellt. Falls zu diesem Zeitpunkt die Rampe noch nicht in Betrieb sein sollte, ist seitens der **Stadt** als **Interimslösung** das **Linkseinbiegen** von der vorhandenen Rampe in die B 13 zu **unterbinden** und eine alternative Verkehrslösung anzubieten.

Diese Vorgehensweise einschließlich der erforderlichen Absprachen zwischen den Beteiligten soll in der vorliegenden Vereinbarung (Anlage 0) zwischen dem Bund, dem Freistaat Bayern, den Investor und der Stadt festgehalten werden.

Folgen aus den Verpflichtungen der Planungsvereinbarung:

1. Es entstehen folgende Kosten für die **Stadt**:

- anteilige Kosten des Grunderwerbs
- anteilige Baukosten für die Rampe

Diese können zurzeit noch nicht beziffert werden; nach dem Vorliegen der Planung wird die Höhe der Kosten in die noch zu schließende Kreuzungsvereinbarung der Kreuzungsbeteiligten über den Bau der Rampe aufgenommen.

2. Beteiligung des Investors an den entstehenden anteiligen Baukosten im Rahmen des städtebaulichen Vertrags:

Vorgeschlagen wird die Übernahme der Hälfte des städtischen Anteils an den Baukosten der Rampe, gedeckelt auf einen Betrag von höchstens 400.000 €. Sollten die Baukosten die Summe von 800.000 € für den städtischen Anteil übersteigen, trägt den Mehraufwand die Stadt

3. Zeitschiene:

Das Staatliche Bauamt wird die Ausschreibung der Rampe und den Bau übernehmen. Es ist noch unklar, ob bei Inbetriebnahme des Gewerbegebietes die Rampe bereits existiert. Für diesen Fall muss eine Interimslösung geschaffen werden.

4. Schaffung einer Interimslösung:

Das Linkseinbiegen von der vorhandenen Rampe in die B 13 soll unterbunden werden und eine alternative Verkehrslösung angeboten werden (Anlage 1). Dazu soll der Schwerverkehr an der bestehenden Rampe in Fahrtrichtung Ansbach geleitet werden; an der Abzweigung Richtung Autohof und weiter über den bestehenden Kreisverkehr besteht die Möglichkeit zu wenden und anschließend sicher in Fahrtrichtung Gunzenhausen in die B 13 einzufahren. (Anlage 2)

In diesem Zusammenhang wird ein Ausweichverkehr von ortskundigen Fahrzeugführern in Fahrtrichtung Claffheim und Burgoberbach voraussichtlich nicht gänzlich zu unterbinden sein. (Anlage 3)

2. Vorstellung weitere Vorgehensweise im Bauleitplanverfahren

2.1 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplanverfahren CL 6 Gewerbegebiet Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser ist vor dem Offenlegungsbeschluss im Bauleitplanverfahren mit dem Investor zu finalisieren und dem Stadtrat zur Zustimmung vorzulegen.

Im Vertrag sollen die im Stadtrat vom 03.12.2019 beschlossenen städtebaulichen Zielvorgaben, Rückbau der TAE-Anlage als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Neubebauung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen vor Rodung der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Waldflächen, eingearbeitet und weitere Vereinbarungen zur Umsetzung des Bauvorhabens getroffen werden.

Wichtige **Eckpunkte** des städtebaulichen Vertrags:

- Der Investor baut die vorhandenen Gebäude der Thermoselect-Anlage zurück. Dies ist nach Angaben des Investors bereits erfolgt.
- Der Investor verpflichtet sich, das Bauvorhaben spätestens 5 Jahre nach der Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.
- Der Investor führt die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten auf einer von ihm erworbenen Fläche durch und verpflichtet sich zum Unterhalt dieser Ausgleichsfläche über 25 Jahre.
- Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche werden über eine Bürgschaft über 70.000,- € abgesichert.
- Übernahme der Hälfte des städtischen Anteils an den Baukosten der Rampe (Punkt 1), begrenzt auf 400.000 €; diese Kosten werden ebenfalls über eine Bürgschaft abgesichert.

Zu dem städtebaulichen Vertrag werden noch folgende Einwendungen des Investors seitens der Verwaltung abgelehnt:

Vereinbart werden soll,

- dass der Investor die tatsächliche und rechtliche Freilegung der Grundstücke im Vertragsgebiet übernimmt.

Gegenargument der Rechtsvertretung des Investors: Unklar und unbestimmt ist, was unter rechtlicher Freilegung verstanden wird. Wenn damit die Löschung etwaiger dinglicher Rechte, Grunddienstbarkeiten o. ä. gemeint ist, besteht kein rechtliches Interesse der Stadt Ansbach hieran.

Stellungnahme Verwaltung:

Rechtliche Freilegung bedeutet die Beseitigung rechtlicher Hindernisse zur Umsetzung des Bauvorhabens. Hieran sollte die Stadt tatsächlich ein Interesse haben.

- dass der Investor sich verpflichtet, das Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des städtebaulichen Vertrags durchführt.

Gegenargument der Rechtsvertretung des Investors: Das Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des Vertrags zu realisieren ist Ziel des Investors. Eine Pflicht hierzu kann jedoch aufgrund der weitreichenden Bindungen in dieser Absolutheit nicht akzeptiert werden. Sofern diese Streichung nicht akzeptiert wird, ist jedenfalls das Recht, Befreiungen oder Ausnahmen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu beantragen zu vereinbaren.

Stellungnahme Verwaltung:

Eine Streichung kann nicht akzeptiert werden, es reicht nicht lediglich die Vereinbarung eines „Zieles“. Das Recht auf Beantragung von Befreiungen kann zusätzlich vereinbart werden, ist jedoch aus Sicht der Verwaltung redundant, da gesetzlich im BauGB geregelt.

- dass der Investor den erforderlichen Ausgleich auf einer von ihm zu erwerbenden Fläche vor der Rodung des Waldes im Vertragsgebiet erbringt. Die Herstellung des Ausgleichs umfasst die Anpflanzung der Gehölzflächen sowie das Ansäen der Wiesen- und Saumbereiche. Hierzu werden die Kosten benannt und die Bestellung und Bewilligung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast vom Investor gefordert.

Gegenargument der Rechtsvertretung des Investors:

Die Benennung der Kosten für die Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Unter Rodung ist die vollständige Entfernung des Wurzelwerkes zu verstehen. Es ist zeitlich, insbesondere vegetations- und witterungsbedingt, insoweit nicht möglich, die Ausgleichsflächen vor der Rodung des Waldes herzustellen, ohne das Projekt aufgrund der zeitlichen Verzögerungen insgesamt zu gefährden. Überdies wurde bereits begonnen, die Ausgleichsfläche vorzubereiten.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Klarstellung und Benennung der Sicherheitsleistung ist die Benennung der Kosten erforderlich.

Der Investor hat derzeit noch keine Rodungserlaubnis. Diese besteht erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans. Die Rodung kann aus artenschutzrechtlichen Gründen regelmäßig ab Oktober bis Ende Februar e.j.J. durchgeführt werden. In der Zwischenzeit ist die Anpflanzung der Gehölzflächen und das Ansäen der Wiesen-

und Saumbereiche zeitlich machbar, zumal sich die Ausgleichsflächen auch andernorts, als die Rodungsfläche befindet

- dass der Investor die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weitergibt. Der Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Gegenargument der Rechtsvertretung des Investors:

Gewünscht wird eine neue Formulierung, die zusätzlich die grundsätzliche Berechtigung zur Weitergabe der vereinbarten Pflichten umfasst. Zudem habe die Stadt einem Wechsel auf einen neuen Vorhabenträger grundsätzlich zuzustimmen, wenn dieser sich gegenüber der Stadt zur Übernahme der Verpflichtungen verpflichtet. Diese Zustimmung sei entsprechend § 12 Abs. 5 S. 2 BauGB zu erteilen. Mit Erteilung der Zustimmung und Übernahme der Verpflichtung durch den Rechtsnachfolger ist der Investor aus der Haftung entlassen. Damit sei die Stadt umfassend rechtlich abgesichert.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Stadt verliert durch die vorgeschlagene Regelung den Investor als weiteren Verpflichteten zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten und kann nur noch auf den Rechtsnachfolger zugreifen.

Eine „umfassende rechtlichen Absicherung“ ist damit nicht gegeben.

Die Verwaltung strebt eine Zustimmung des Stadtrates zu den von ihr aufgeführten Eckpunkten zu den genannten Bedingungen an, damit die bereits länger andauernden Verhandlungen zügig zum Abschluss geführt werden können. Falls im Zuge der aktuell laufenden Verhandlungen noch Änderungen entstehen, werden diese unmittelbar im Rahmen der Stadtratssitzung eingebracht.

2.2 Klärungsbedarf im laufenden Verfahren

Neben der Lösung zur verkehrlichen Erschließung sind noch zwei bedeutende Themen zu klären. Dies kann zu einer weiteren Verzögerung im Bauleitplanverfahren führen.

Ausgleichsflächenverpflichtung und Durchführung von (Ersatz-) Maßnahmen aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 23.04.1996 für die Thermoselect-Anlage

Grundsätzlich muss der bereits ausgeführte Eingriff der TAE vor einer erneuten Überplanung gesichert ausgeglichen sein.

Vom Büro WGF wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs durchgeführt. Vorgeschlagen wurde eine Ökokontofläche über einen zertifizierten Ökokontobetreiber zur Kompensation heranzuziehen.

Zwischenzeitlich wurde der Ökokontobetreiber „Deutsche Landschaften GmbH“ ausgewählt, das vom LPV Mittelfranken erarbeitete Konzept ist von der uNB anerkannt, die Maßnahmen sollen auf Fl.Nr. 776, Gemarkung Schalkhausen durchgeführt werden

und liegen somit in räumlicher Nähe zum verursachten Eingriff und innerhalb des Stadtgebietes.

Fachlich ist demnach der Eingriff ehem. TAE nachweislich auf verfügbaren Flächen ausgleichbar und die Basis für eine Neuüberplanung geschaffen.

Um aber auch hier einem potentiellen unzulässigen Konflikttransfer (auf einen nicht bestimmten bzw. vagen Zeitpunkt) aus dem Weg zu gehen ist noch mit der Frage des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses bzw. Durchführung der Maßnahme (1.Quartal 2021) abzustimmen und ggf. bleibt der Vertragsabschluss vor Fortführung, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss des B-Planverfahrens abzuwarten.

Wasserrechtliches Verfahren

Eine Konkretisierung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von der AWEAN von Anbeginn (Jan. 2020) aufgrund der erheblich vergrößerten, versiegelten Flächenverhältnisse als zwingend erforderlich angesehen, um im Entwurf zum Bebauungsplan bereits ausreichend klar definierte Aussagen zur Entwässerung machen zu können und damit zu belegen, dass die Erschließung gesichert ist.

Am 10.11.2020 wurde ein Entwässerungskonzept vorgelegt das vorab von der unteren Wasserrechtsbehörde folgendermaßen bewertet wird:

Die vorgelegte Konzeption ist insoweit in Ordnung als dass sie weitestgehend auf die bisherige Einleitungserlaubnis abgestellt ist, sie bedeutet allerdings noch kein Verfahren oder eine Verfahrenseinleitung und ist als Vorstufe zu diesem zu betrachten.

Das Konzept beinhaltet folgendes:

Ausgehend davon, dass es eine private Einleitungserlaubnis für zwei Stellen gibt, an die auch das zukünftige GE, ohne Erhöhung des Abflussvolumens in öffentl. Gewässer (Erreicht wird dies über Drosselung bzw. Anpassung der Einstauhöhe / Vergrößerung Volumen des best. RRB) angebunden wird, könnte im B-Planverfahren davon ausgegangen werden, dass die Verhältnisse außerhalb der Privatfläche unverändert bleiben und die Erschließung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gesichert ist.

Das trotzdem notwendige Wasserrechtsverfahren wäre dann vor Baugenehmigung (Nachweis der gesicherten Erschließung) durchzuführen.

Dies stellt sich jedoch aus Sicht der Umweltverwaltung als nicht zielführend dar, da das Sachgebiet Umweltrecht die best. Einleitungserlaubnis und das darin genannte Abflussvolumen nicht als belastbare Grundlage für diese Prognosen heranziehen würde.

Ferner sind die im Konzept benannten Maßnahmen hinsichtlich Fläche/-n und Volumen nicht hinreichend bestimmt um daraus abzuleiten, dass die bestehenden Einleitungsstellen ausreichend leistungsfähig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, die Vereinbarung über die Planung, den Grunderwerb und die Schaffung des Baurechtes für einen Neubau einer Rampe auf der Westseite der Bundesstraße 13 am Knotenpunkt Claffheim - Hohe Fichte zu unterzeichnen.

Der Stadtrat stimmt den o.g. Eckpunkten als Bestandteile des städtebaulichen Vertrags zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, diese für die nachfolgenden Beratung des

städtebaulichen Vertrages als Voraussetzung für den Offenlegungsbeschluss im Bauleitplanverfahren zu vertreten.

Anlagen:

20210126_StR_Anlage 1-3

Vereinbarung-B13-Claffheim-Planung-Jk GE 1GmbH &CO.KG 20.01.2021