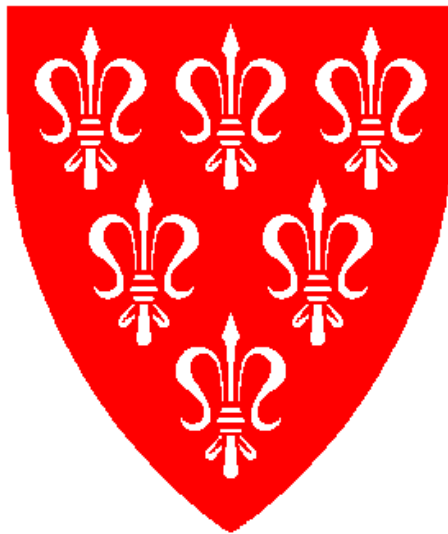


**Stadt Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz**

**Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungs- und
Landschaftsplans (vorbereitender Bauleitplan)
24. Änderung im Bereich des**

„ehemaligen Kaufhauses Storg“



**Planung:
Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510-152, Fax 510-178
Az: III.1-6100/KK-24.FNP-Änd. Storg**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A) Begründung nach § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB i.d.F. vom 05.10.2016	3
1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Änderungsbereich / Größe / Lage.....	3
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4. Umweltschutz.....	4
5. Denkmalschutz.....	4
B) Verfahrensvermerke	5
C) Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB vom 09.05.2017	7

Anlagen:

- **Bekanntmachung „Wirksamwerden“ vom 03.05.2017**
- **Plan zur 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Ehemaliges Kaufhaus Storg“ i.d.F. vom 05.10.2016**

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ ist das Kaufhaus Storg als Bestand (Kaufhaus) in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Gebäude wird jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Der Bestandsschutz als Kaufhaus ist in der Zwischenzeit erloschen. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 31.03.1999 hat sich jedoch der bauliche Zustand des Gebäudes einschließlich des Zugangs bzw. der Zu- und Abfahrt zum ehemaligen Kaufhaus Storg nicht verändert. Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ soll ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599 einschließlich dem bestehenden ehemaligen Kaufhaus Storg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgliedert werden, um künftige Baugesuche und Genehmigungen für das ehemalige Kaufhaus zu beschleunigen. Gleichzeitig soll der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im annähernd deckungsgleichen Bereich dahingehend geändert werden, in diesem Bereich statt der bisher dargestellten Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ künftig ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, wie der nähere Umgriff der Altstadt Sulzbach, darzustellen.

4. Umweltschutz

Zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG durchgeführt bzw. eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ohne Änderung der Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

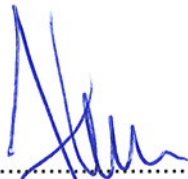
Des Weiteren hat die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB geändert.

5. Denkmalschutz

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert (s. Ziff. 4). Auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung des ehemaligen Kaufhauses Storg befinden sich die Baudenkmäler Villa Rosenberger Straße 36 (Akten-Nr. D-3-71-151-130) und der Brunnen am Sparkassenplatz 1 (Akten-Nr. D-3-71-151-298), das Ensemble Altstadt Sulzbach (Akten-Nr. E-3-71-151-1) sowie das Bodendenkmal „Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach“ (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022), welche jedoch durch die Flächennutzungsänderung auf Grund der unveränderten vorhandenen Situation nicht beeinträchtigt werden.

B, Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Plans zur 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Ehemaliges Kaufhaus Storg“ mit Legende in der Fassung vom 16.06.2016, geändert am 05.10.2016 und der Begründung in der Fassung vom 12.07.2016, geändert am 05.10.2016, durch das Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg:



.....
Dipl.-Ing. (FH) Kurz
Sachbearbeiter Stadtplanung
Stadt Sulzbach-Rosenberg



.....
Schöllhorn
Stadtbaumeisterin
Stadt Sulzbach-Rosenberg

- a) Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 28.06.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (24. Änderung).
- Der Beschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 22.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“ geändert.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes zur 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 22.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 19.07.2016.
- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 25.10.2016.

- e) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 25.10.2016 den Entwurf der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Legende einschließlich Begründung in der Fassung vom 05.10.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 31.10.2016 bis einschließlich 09.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 öffentlich ausgelegt.
- g) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 28.10.2016.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 24.01.2017.
- i) Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 24.01.2017 die Wirksamkeit der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.10.2016 beschlossen.
- j) Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Bescheid vom 25.04.2017 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
Die Genehmigung wurde nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 09.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- k) Die 24. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-6 durchgeführt wurde.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 09.05.2017




.....
Michael Göth
Erster Bürgermeister

C) Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 BauGB

Die 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.05.2017 wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB). Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.	Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-pflichtiges Vorhaben) durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg ist jedoch nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Änderung der Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Ebenso war für das Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung „Ehemaliges Kaufhaus Storg“ hat in der Zeit vom 22.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016 stattgefunden.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.	-

3. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb von vier Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 19.07.2016.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 19.08.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 10.08.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 24.08.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg, vom 22.07.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau vom 04.08.2016	<p>Die Forderungen bzw. Hinweise des Staatlichen Bauamtes</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum Vorlegen einer Fachplanung einschließlich Verkehrsgutachten für die Erschließung des Gesamtareals und die Abwicklung sämtlicher Verkehre, - den Abschluss einer Vereinbarung vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben, - das Tragen etwaiger Kosten für die Herstellung von Maßnahmen, Mehraufwendungen für die Erhaltung, Unterhalt oder den Winterdienst, - die Untersagung der Zuleitung von Schmutz- und Regenwasser auf die Bundesstraße und - die nicht geltend gemacht werden könnenden Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>An den Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Bierhalsberg“ (wirksam seit dem 29.03.1999) und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ (in Kraft getreten am 31.03.1999) wurde das Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg (heute Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach) beteiligt.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Kaufhaus Storg als Bestand (Kaufhaus) übernommen worden. Das Gebäude wird jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Der Bestandsschutz als Kaufhaus ist in der Zwischenzeit erloschen. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich jedoch der bauliche Zustand des Gebäudes einschließlich des Zugangs bzw. der Zu- und Abfahrt zum ehemaligen Kaufhaus Storg nicht</p>

	<p>verändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“ soll ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599, Gemarkung Sulzbach einschließlich dem bestehenden ehemaligen Kaufhaus Storg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgliedert werden, um künftige Baugesuche und Genehmigungen für das ehemalige Kaufhaus zu beschleunigen.</p> <p>Gleichzeitig wird der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg parallel zur Änderung des Bebauungsplans dahingehend geändert, in diesem Bereich statt der bisher dargestellten Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ künftig ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, wie der nähere Umgriff der Altstadt Sulzbach, darzustellen.</p> <p>Bei zukünftigen Verfahren zur Nutzung des ehemaligen Kaufhauses Storg wird das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach, soweit dessen Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, entsprechend beteiligt werden.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde zur Klarstellung der Ziele und Zwecke der Planung entsprechend ergänzt (s. Begründung Teil A Ziff. 3).</p>
<p>Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 17.08.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 11.08.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, vom 04.08.2016</p>	<p>Bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange besteht seitens des BLfD kein Einwand zu dem Bauleitplanverfahren 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg. Die Forderungen bzw. Hinweise des BLfD,</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Einfluss der Planung auf Baudenkmäler und auf Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmalern im Umweltbericht darzustellen, - dass im Rahmen einer Nutzungsänderung bei Bodeneingriffen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BLfD und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:</p> <p>An den Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Bierhalsberg“ (wirksam seit dem 29.03.1999) und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ (in Kraft getreten am 31.03.1999) wurde das BLfD beteiligt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Kaufhaus Storg als Bestand (Kaufhaus) übernommen worden. Das Gebäude wird jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Der Bestandsschutz als Kaufhaus ist in der Zwischenzeit erloschen. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich jedoch der bauliche Zustand des Gebäudes einschließlich des Zugangs bzw. der Zu- und Abfahrt zum ehemaligen Kaufhaus Storg nicht verändert.</p>

	<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“ soll ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599, Gemarkung Sulzbach einschließlich dem bestehenden ehemaligen Kaufhaus Storg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgliedert werden, um künftige Baugesuche und Genehmigungen für das ehemalige Kaufhaus zu beschleunigen. Gleichzeitig wird der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg parallel zur Änderung des Bebauungsplans dahingehend geändert, in diesem Bereich statt der bisher dargestellten Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ künftig ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, wie der nähere Umgriff der Altstadt Sulzbach, darzustellen.</p> <p>Auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung des ehemaligen Kaufhauses Storg befinden sich die Baudenkmäler Villa Rosenberger Straße 36 (Akten-Nr. D-3-71-151-130) und der Brunnen am Sparkassenplatz 1 (Akten-Nr. D-3-71-151-298), das Ensemble Altstadt Sulzbach (Akten-Nr. E-3-71-151-1) sowie das Bodendenkmal „Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach“ (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022), welche jedoch durch die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung auf Grund der unveränderten vorhandenen Situation nicht beeinträchtigt werden. Die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Bei zukünftigen Verfahren zur Nutzung des ehemaligen Kaufhauses Storg wird das BLfD, soweit dessen Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, entsprechend beteiligt werden.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde zur Klarstellung der Ziele und Zwecke der Planung sowie hinsichtlich des Denkmalschutzes entsprechend ergänzt (s. Begründung Teil A Ziff. 3 und 5).</p>
<p>Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Regensburg (IHK), Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach, vom 10.08.2016</p>	<p>Mit dem Bauleitplanverfahren 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg besteht Einverständnis. Die Empfehlungen bzw. Hinweise der IHK, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus Sicht der IHK eine Handelsnutzung für das ehemalige Kaufhaus Storg in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann, - im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung, wie z.B. eine Gastronomie, und im ersten Obergeschoss Dienstleister oder Wohnungen angestrebt werden sollten bzw. vorstellbar sind,

	<ul style="list-style-type: none"> - die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung der Flächen die Verfügbarkeit standortnaher Parkplätze ist und diesbezüglich mit dem Betreiber des Liliencenters, da hier Parkplätze mit barrierefreiem Zugang zum ehemaligen Kaufhaus Storg vorhanden sind, Vereinbarungen getroffen werden sollten, <p>werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und soweit als möglich umgesetzt.</p>
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 02.08.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 21.07.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn vom 09.08.2016	<p>Den Forderungen des UWB, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Grünordnungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, - Eingriffe in den Baumbestand auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 600, Gemarkung Sulzbach (Friedhofberg) auszuschließen sind und - die Begründung im Teil A Ziff. 4 mit Festsetzungen zum vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599, Gemarkung Sulzbach und ein entsprechender Grünordnungsplan zu erstellen sind, <p>kann in dem Bauleitplanverfahren zu der 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg nicht nachgekommen werden.</p> <p>Im südlichen Bereich des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 599 ist im rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bierhalsberg“ kein erhaltenswerter Baumbestand dargestellt oder sind neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich auch keine kartierten Biotope. Bei einer am 12.07.2016 durchgeführten Ortsbesichtigung stellte die Untere Naturschutzbehörde fest, dass es sich bei dem vorhandenen Baumbestand aus Spitzahorn und Hainbuchen sowie einer Eschengruppe nicht um einen schützenswerten Baum- und Strauchbestand handelt und somit Belange des Umweltschutzes nicht betroffen sind. Das Bauleitplanverfahren wird weiterhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Alleebäume am Friedhofberg sind auch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde sehr schützenswert. Das südlich angrenzende Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 600 ist jedoch außerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bierhalsberg" sowie auch außerhalb des Bereiches zu der 1. Änderung des Bebauungsplans bzw. der 24. Änderung des Flächennutzungsplans und kann somit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein. In diesem Bereich ist die städtische Baumschutzverordnung entsprechend anzuwenden.</p>

	<p>Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ soll ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599 einschließlich dem bestehenden ehemaligen Kaufhaus Storg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgliedert werden, um künftige Baugesuche und Genehmigungen für das ehemalige Kaufhaus zu beschleunigen. Zukünftige Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg nach einer Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich dann auf Grund § 34 Abs. 2 BauGB. Der Bereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 599 wäre somit künftig ein Bereich ohne Bebauungsplan. Ein unabhängiger Grünordnungsplan in diesem Bereich ist auf Grund des, wie bereits erwähnt, nicht schützenswerten vorhandenen Baum- und Strauchbestandes nicht erforderlich. Aus gleichem Grund muss der Text der Begründung im Teil A Ziff. 4 nicht um Festsetzungen zum vorhandenen Baum- und Strauchbestand ergänzt werden.</p>
<p>Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>
<p>Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 20.07.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>
<p>Wirtschaft und Kulturforum pro Su-Ro e.V.</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung „Ehemaliges Kaufhaus Storg“ wurde mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen hervor.</p>	<p>-</p>

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 28.10.2016.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 28.11.2016</p>	<p>Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme</p>

Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde vom 22.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Immissionsschutzbehörde vom 30.11.2016	<p>Die Immissionsschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde, hinsichtlich einer künftigen gemischten Nutzung der Fläche des ehemaligen Kaufhauses Storg als MI nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen dienen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und somit bei einem möglichen Heranrücken einer Wohnnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Gewerbelärmimmission des angrenzenden sonstigen Sondergebietes „Bierhalsberg“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum – EKZ“ sowie - die Verkehrslärmemission der angrenzenden Bundesstraße B 14 <p>zu berücksichtigen sind, werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden gegebenenfalls bei der Vorlage eines Antrages auf Baugenehmigung berücksichtigt.</p>
Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt vom 22.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amberg	Keine Stellungnahme abgegeben
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau	Keine Stellungnahme abgegeben
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 02.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6) vom 21.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München	Keine Stellungnahme abgegeben
Kreishandwerkerschaft Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Industrie- und Handelskammer Regensburg, Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach, vom 26.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Amberg/Amberg-Sulzbach	Keine Stellungnahme abgegeben

Kreisbrandrat Hr. Alfred Weiß vom 30.10.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Freiwillige Feuerwehr Sulzbach vom 02.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Umweltschutzbeauftragter Hr. Peter Zahn vom 21.11.2016	<p>Die UWB bringt keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg vor.</p> <p>Der Forderung des UWB, den südöstlichen Bereich der Änderungsfläche zur 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, d.h. den Bereich südlich der bestehenden Stützmauer mit Einfriedung</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB <p>darzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Grünfläche des Friedhofberges zu sichern und - hier evtl. Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, <p>kann nicht entsprochen werden, da das Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Storg mit der Flurstücks-Nr. 599, mit Ausnahme einer Teilfläche im nördlichen Bereich (derzeit vorhandene Zufahrt), von der Stadt bereits mit der bauplanungsrechtlichen Auskunft für eine künftige gemischte Nutzung der Fläche des ehemaligen Kaufhauses Storg als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO an einen Investor veräußert wurde.</p> <p>Zudem können im Flächennutzungs- und Landschaftsplan, wie vom UWB gefordert, keine Festsetzungen aufgenommen werden. Festsetzungen können nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aufgestellt werden, welche jedoch bekanntermaßen für den Änderungsbereich nicht geplant ist.</p>
Stadtheimatpfleger Hr. Dr. Markus Lommer	Keine Stellungnahme abgegeben
Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 07.11.2016	Keine Äußerung/Einwände in der Stellungnahme
Wirtschaft und Kulturforum pro Su-Ro e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben

6. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
<p>Die Untersuchung von Planungsvarianten war auf Grund der unveränderten Situation nicht erforderlich.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ ist das Kaufhaus Storg als Bestand (Kaufhaus) in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Gebäude wird jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Der Bestandschutz als Kaufhaus ist in der Zwischenzeit erloschen. Mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ soll ausschließlich das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 599 einschließlich dem bestehenden ehemaligen Kaufhaus Storg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder ausgliedert werden, um künftige Baugesuche und Genehmigungen für das ehemalige Kaufhaus zu beschleunigen. Gleichzeitig wurde der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im annähernd deckungsgleichen Bereich geändert.</p>

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

<p>Ort, Datum</p> <p>Sulzbach-Rosenberg, den 09.05.2017</p>	<p>Unterschrift</p> <p>Michael Göth Erster Bürgermeister</p> 
---	--

1.

B E K A N N T M A C H U N G

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg; Wirksamwerden der 24. Änderung: „Ehemaliges Kaufhaus Storg“

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die vom Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg am 24.01.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossene 24. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Bescheid vom 25.04.2017 (Az.: BP2017003) auf Grund des § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Für den räumlichen Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist der vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Plan zur 24. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Legende in der Fassung vom 16.06.2016, geändert am 05.10.2016, maßgebend.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg (Altstadt Sulzbach) geändert. Der räumliche Bereich der 24. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 599 und 606/5 Teilfläche, Gemarkung Sulzbach.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg wird mit dieser Bekanntmachung wirksam (vgl. § 6 Abs. 5 BauGB).

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung kann einschließlich der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, eingesehen werden. Jedermann kann den Flächennutzungs- und Landschaftsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 6 Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 03.05.2017

Stadt Sulzbach-Rosenberg

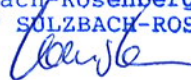


Michael Göth
Erster Bürgermeister






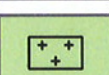

2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 09.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- 2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“
- 2.3 im Internet

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsge-
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

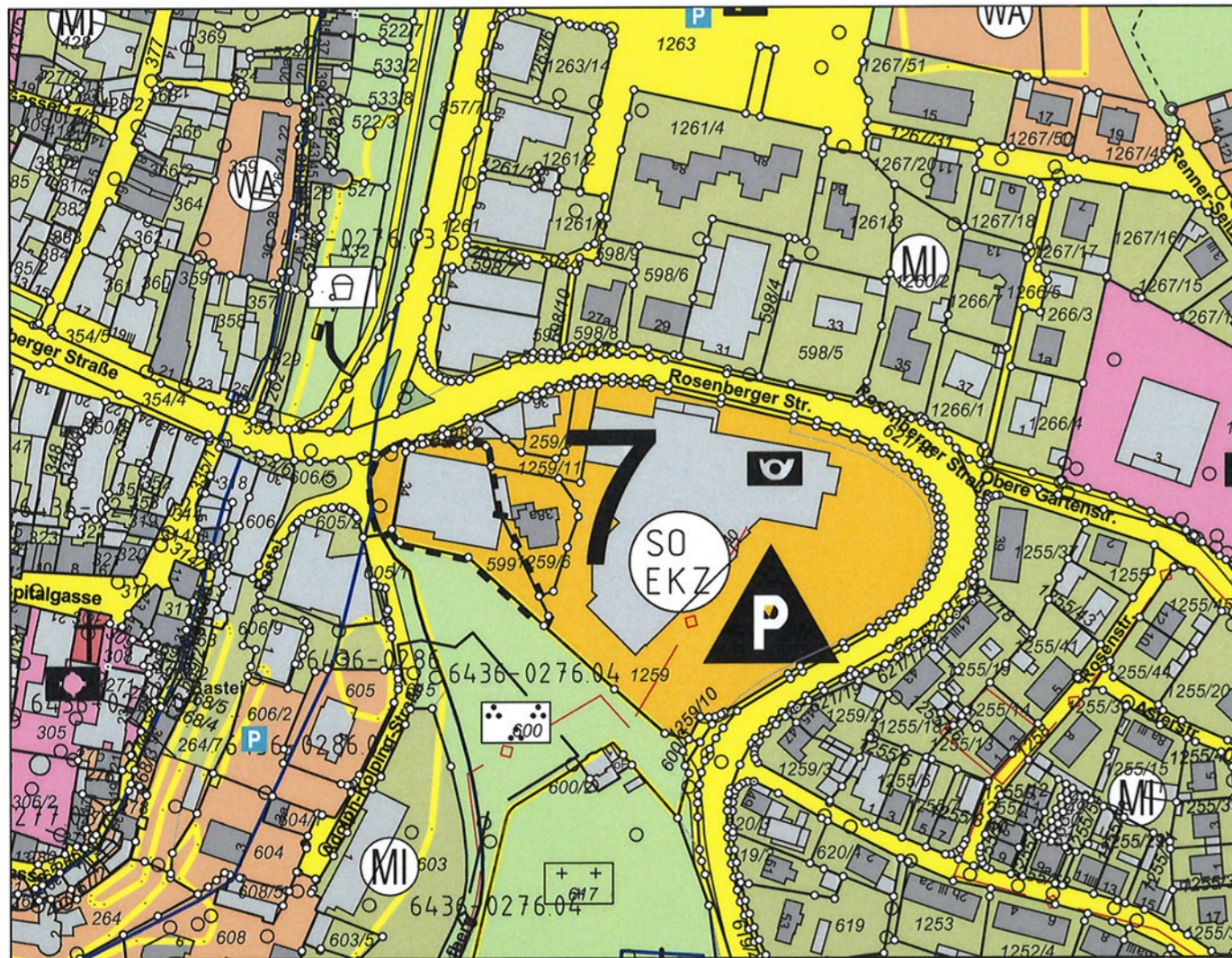
92237 Sulzbach-Rosenberg
STADT SÜLZBACH-ROSENBERG
i.A. 

Legende

-  Änderungsbereich
-  sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum
-  Mischgebiete nach § 6 BauNVO
-  Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
-  Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Parkanlage
-  Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Friedhof
-  Bodendenkmäler

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

M. 1 : 2500



Stadt Sulzbach-Rosenberg

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 24. Änderung: „Ehemaliges Kaufhaus Storg“



Stad
Sulzbach-Rosenberg

Michael Göth
Erster Bürgermeister

Sulzbach-Rosenberg, 16.06.2016
Stadtbaumeamt geä. 05.10.2016

P. Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

M. 1 : 2500

