

Sulzbach-Rosenberg, den 12.07.2016, geändert am 05.10.2016

A) Begründung nach § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB	(Baugesetzbuch)	BayNatSchG	(Bayer. Naturschutzgesetz)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)	DSchG	(Denkmalschutzgesetzes)
BayBO	(Bayerische Bauordnung)	UVPG	(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)		

2. Änderungsbereich / Größe / Lage

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 599 und 606/5 Teilfläche, Gemarkung Sulzbach. Der genaue Umgriff ist aus dem vom Bauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 16.06.2016, geändert am 05.10.2016 zu ersehen.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 1.964 m².

Der Änderungsbereich liegt am Ostrand der Altstadt des Stadtteils Sulzbach (s. Abb. 1), am Sparkassen-Platz bzw. Ecke Rosenberger Straße / Adolph-Kolping-Straße.

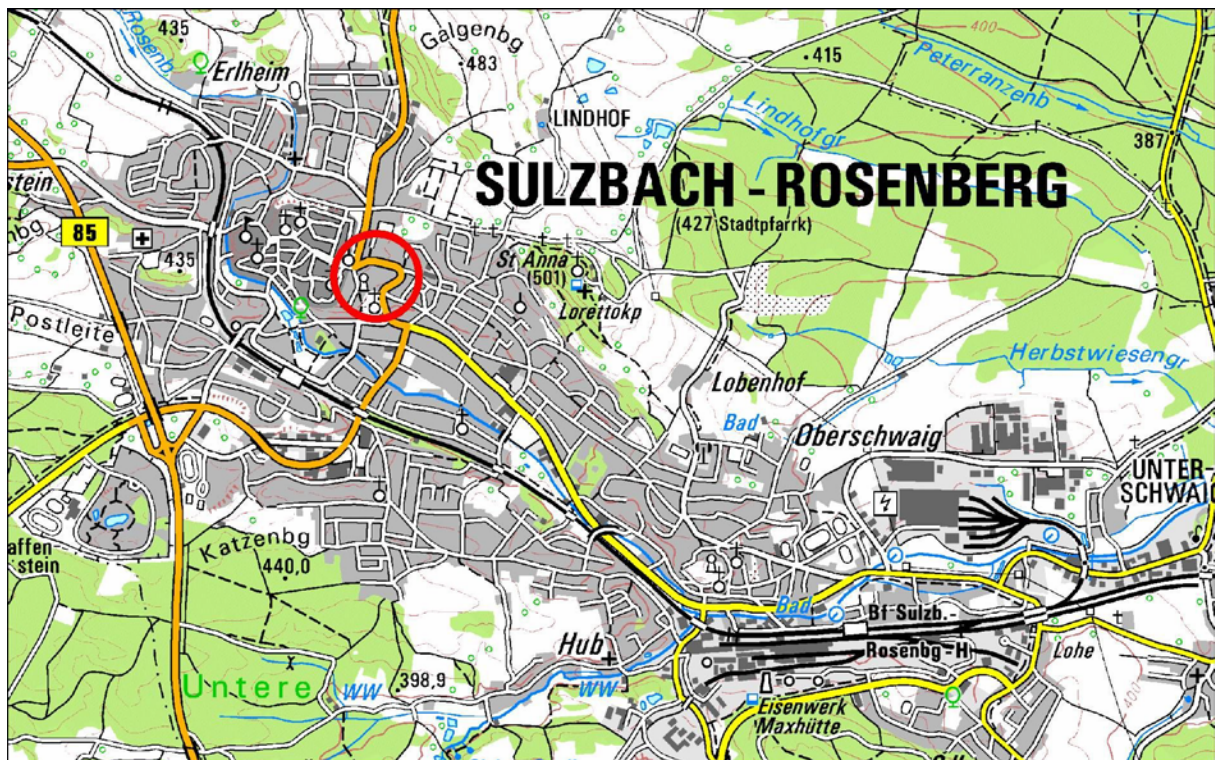


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg parallel zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“ geändert.

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.