

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0238/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.10.2020
136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplan im mittleren Bereich der Sulzbacher Straße -Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	11.11.2020	Bauausschuss
	23.11.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für das 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im mittleren Bereich der Sulzbacher Straße wird auf der Grundlage des Entwurfes und der Begründung in den Fassungen (i.d.F.) vom 11.11.2020 (Anlagen 2 und 3)

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Feststellung der 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

beschlossen.

Die 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird nach Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Amberg rechtswirksam.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Planungsanlass

Die Außenbereichsgrundstücke westlich der bestehenden Bebauung am Erzbergweg sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Bauerwartungsland für Mischgebietenutzung dargestellt (vgl. Anlage 1). Eine so starke Ausweitung der baulichen Nutzung entlang des Erzbergweges in Richtung Erzberg entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Gründe dafür sind die beabsichtigte Freihaltung der naturnahen Flächen um das Landschaftsschutzgebiet Erzberg von weiterer Bebauung, die Lage der fraglichen Flächen im direkten Setzungsbereich des Bergbaus mit unterminierenden Stollen im nordwestlichen Bereich, die Verkehrslärmbelastung durch die angrenzende B 299 und der nur provisorische Ausbauzustand des steilen Erzbergweges ohne Gegenverkehrsmöglichkeit im unteren Bereich. Dagegen ist eine Abrundung der vorhandenen Bebauung in Fortsetzung des Druckereigebäudes nach Süden noch vertretbar.

Wegen der Bebauungsabrundung, der Neunutzung der Brache des ehemaligen Hotels Gall an der Ecke Sulzbacher Straße/ Erzbergweg und des erforderlichen Ausbaus des unteren Erzbergwegs wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 145 „Sulzbacher Straße/ Erzbergweg“ begonnen, wozu parallel das 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eingeleitet wurde.

Der Geltungsbereich des 136. Änderungsverfahrens des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geht aber Richtung Norden weit über die Fläche des Bebauungsplanentwurfes hinaus. Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Rechtswirksamkeit: 07.04.1984) hatte die Luitpoldhütte AG darauf bestanden, dass alle ihre Betriebsflächen als Industriegebiet (GI) dargestellt werden, weil das die intensivste Nutzung erlaubt; der Stadtrat war seinerzeit diesem Wunsch gefolgt. In der Zwischenzeit hat die Luitpoldhütte AG den südlichen Teil ihrer Betriebsflächen beiderseits der Sulzbacher Straße verkauft, wo früher die Verwaltung, die Ausbildungsstätte und der Formenbau der Gießerei untergebracht waren. Tatsächlich wurden dort östlich der Sulzbacher Straße Gewerbebetriebe zugelassen (z.B. BayWa), westlich Wohnungen und Dienstleistungen (z.B. Musikschule). Zwischen Gumbelstraße und Landschaftsschutzgebiet Erzberg liegt eine steile Dreiecksfläche, welche mit waldartigem Baumwuchs bestanden ist und sich nicht als Industriegebiet eignet. Außerdem ist der Ausbau der zweiten Haupterschließung für den Stadtteil Luitpoldhöhe mit einer Verbindung zwischen Gumbelstraße und Dr.-Robert-Strell-Straße überfällig.

Aus allen diesen Gründen soll das 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes separat weitergeführt werden.

2. Planungskonzept

Grundsätzlich soll die städtebaulich nicht mehr vertretbare und unwirtschaftliche Bauerwartungsfläche am mittleren Erzbergweg (bisher Mischgebiet) zugunsten der auch schon angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Sukzessionsfläche) aufgegeben werden, in gleicher Weise auch die nicht umsetzbare Bauerwartungsfläche zwischen Gumbelstraße und Erzberg (bisher Industriegebiet) zugunsten des praktisch dort bestehenden Waldes.

Die Bauflächen beidseits der Sulzbacher Straße sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung östlich zum Gewerbegebiet und nordwestlich zum Mischgebiet umgewandelt werden. Ebenso soll die von der Druckerei überbaute südöstliche Ecke der Waldfläche (in einer Größe < 500 m²) künftig als Mischgebiet dargestellt werden (vgl. Anlagen 2 und 3).

Damit wird insgesamt die Nutzungsintensität und die (potentielle) Immissionsbelastung in diesem Bereich deutlich vermindert. Nur zwischen Mischgebiet und dem Betriebsgelände der Luitpoldhütte AG gibt es dann noch das theoretisch übergroße Lärmimmissionsgefälle, welches aber praktisch derzeit wegen des am Rande des Industriegebietes liegenden Umspannwerkes an der Sulzbacher Straße und der mindestens ca. 200 m entfernt liegenden Produktionsstätten der Luitpoldhütte AG nicht auftritt (vgl. Anlage 4).

Der Ausbau des bisherigen öffentlichen Feld- und Waldwegs zwischen der Gumbelstraße und der Dr.-Robert-Strell-Straße zu einer ordnungsgemäßen Gemeindeverbindungsstraße soll zunächst im Flächennutzungs- und Landschaftsplan gesichert werden. Diese Verbindung wird dringend gebraucht für die anstehende Erneuerung von Straßen und Kanälen im Stadtteil Luitpoldhöhe, weil ohne eine zweite leistungsfähige Straßenanbindung viele Baumaßnahmen gar nicht möglich wären. Außerdem ermöglicht diese Trasse dann bessere Busanbindungen. Der Ausbau des bisher im Osten nur provisorisch hergestellten Erzbergwegs durch Verbreiterung in nördliche Richtung (in südliche Richtung wegen Bestandsgebäuden nicht möglich) soll ebenfalls planerisch gesichert werden, weil die bisherige Einspurigkeit regelmäßige Verkehrsprobleme verursacht.

Ganz im Süden des Geltungsbereichs soll zur B 299 und zur Sulzbacher Straße hin die Darstellung „Gehölzstreifen anpflanzen“ eingefügt werden. Diese Gehölzstreifen der Bundesstraßenverwaltung sind bereits vorhanden; die steilen Böschungen würden sich für andere Nutzungen auch nicht eignen.

Verfahrensablauf

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.08.2020 des Auslegungsbeschlusses vom 20.07.2020 erfolgte die öffentliche Auslegung vom 17.08. bis 25.09.2020 im Internet und im Referat für Stadtentwicklung und Bauen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vier relevante Stellungnahmen abgegeben. Bei der öffentlichen Auslegung wurde keine Anregung vorgebracht.

Abwägung und Planänderungen

Die 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst das Gebiet beidseits der mittleren Sulzbacher Straße, beidseits des unteren Erzbergwegs und beidseits der Gumbelstraße.

Die für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes relevanten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und können, soweit für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan relevant, berücksichtigt werden (vgl. Anlage 5).

Außer einer geringfügigen Ergänzung der Begründung ist keine Änderung nötig.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Weil der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in diesem Bereich überholt ist und sich etliche Kaufinteressenten und Bauinteressenten gemeldet haben, ist es notwendig, zunächst für den größeren Planungsbereich die vorbereitende Bauleitplanung hinsichtlich der städtebaulichen Erfordernisse zu ändern.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (005/0238/2020):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
i.d.F. vom 11.11.2020
3. Begründungsentwurf zur 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
i.d.F. vom 11.11.2020
4. Luftbildkartenausschnitt
5. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen