

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0131/2020</b> |
|  | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|  | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>15.06.2020</b>    |
| <b>136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im mittleren Bereich der Sulzbacher Straße</b><br><b>-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b><br><b>-Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Babl, Wolfgang</b>  |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>  | <b>08.07.2020</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|  | <b>20.07.2020</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

### **Beschlussvorschlag:**

Für das 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im mittleren Bereich der Sulzbacher Straße wird auf der Grundlage des Entwurfes in der Fassung (i.d.F.) vom 08.07.2020 (Anlage 2)

- das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

### **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 Mischgebietsnutzung dargestellt. 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 m<sup>2</sup>) künftig als Mischgebiet dargestellt werden.

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.

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 regelmäßig 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 21.12.2018 des Änderungsbeschlusses vom 19.11.2018 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.01. bis 13.02.2019 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen. Parallel wurden frühzeitig Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden fünf relevante Stellungnahmen abgegeben. Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine 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 Gümbelstraße.

Die für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes relevanten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können berücksichtigt werden. Die Anregung des Eigentümers von Grundstück FINr. 1786 Gemarkung Amberg für eine massive Bebauung am mittleren Erzbergweg widerspricht komplett den städtebaulichen Zielen und den Grundsätzen einer verträglichen und wirtschaftlichen Baulandausweisung und muss daher negativ abgewogen werden.

Außer einer geringfügigen Grenzbereinigung der Mischgebietsfläche bei der Druckerei und einer Anpassung der vorherigen veralteten Landschaftsschutzgebietsgrenze an die neue Verordnung werden keine Planänderungen 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:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
3. Begründungsentwurf zur 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
4. Luftbildkartenausschnitt
5. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen