

## **BEBAUUNGSPLAN**

# **Sulzbach-Rosenberg BIERHALSBERG**

ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE: STADT  
SULZBACH - ROSENBERG  
BÜHLGASSE 5  
92237 SULZBACH - ROSENBERG  
TEL. 09661/510-0

## **BEGRÜNDUNG**

**ARCHITEKTEN STEPPER UND BRUMMER, LUDWIGSTR. 11, AMBERG**

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Sulzbach-Rosenberg "Bierhalsberg" in der Fassung vom 24. März 1999

## **1. Standortsituation - Lage in der Stadt**

Die Bebauungsplanfläche liegt direkt vor der östlichen Altstadt im unmittelbaren Zugangsbereich zu dieser.

Sie wird an zwei Seiten von der Rosenberger Straße (Bundesstraße 14) (Norden und Osten) begrenzt, liegt im Süden an einer öffentlichen Grünfläche, die einen Zugang zur Altstadt und einen dahinterliegenden Friedhof beherbergt und tangiert mit seiner westlichen Spitze das unmittelbare Vorfeld des ehemaligen Stadtzuges und heutiger Altstadtzufahrt, welche zur Zeit über einen Kreuzungsverkehr geregelt ist.

Die Fläche weist ein sehr starkes Gefälle von Nordosten nach Südwesten (ca. 19,0 m) auf und ist im westlichen Bereich mit einem Kaufhaus (Fa. Storg), dahinterliegend einem privaten Wohnhaus und direkt an der B 14 einer kleinen, denkmalgeschützten Villa bebaut. Die restlichen Gebäude des Areals sind größtenteils verfallene, Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im nördlichen Bereich, welches im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden sollen.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 1,97 Hektar.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Zuge der 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, rechtsgültig seit dem 15.10.93, wurde das im Osten unmittelbar an die historische Altstadt angrenzende Gelände einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei und ein bestehendes Kaufhaus als Mischgebiet (MI) gewidmet.

Entsprechend dem Ergebnis eines 1992 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs war die Errichtung von Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung in den Obergeschossen beabsichtigt. Zur Bundesstraße 14 hin sollte eine geschlossene Bebauung erfolgen, ruhebedürftige Räume und Flächen sollten sich zur lärmabgewandten Seite hin orientieren. Desweiteren war eine Tiefgarage vorgesehen. Diese Art der Bebauung scheiterte an der mangelnden Nachfrage nach Geschosßwohnungsbau und am Widerstand der Grundstückseigentümer.

Zur Zeit wird von der Stadt Sulzbach-Rosenberg durch das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ein sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum "Bierhalsberg" gemäß § 11, BauNVO festgesetzt.

## **3. Raumordnerische Gesamtabwägung**

### **a) Landesplanerische Beurteilung:**

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines Einkaufszentrums (SB-Warenhaus) alternativ in Kümmersbruck, Dreifaltigkeitsstraße, oder in Amberg auf den Franzosenäckern, wurde der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der landesplanerischen Beurteilung vom 29.03.98 (Az 800-8217-AS 17.4) mitgeteilt, daß das "Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg gemessen am Umsatz je Einwohner nach der Einzelhandelserhebung 1992 an letzter Stelle der Mittelbereiche und -zentren der Oberpfalz zu finden ist; das gleiche trifft aber auch für das Oberzentrum Amberg zu. Diese Situation läßt sich für die Stadt Sulzbach-Rosenberg nicht verbessern durch Ablehnung der Vorhaben in Amberg, sondern nur dadurch, daß in Sulzbach-Rosenberg entsprechende Angebote eingerichtet werden.

"Denn "als Mittelzentrum hat die Stadt die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen; insbesondere sollen vielseitige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Warenbedarfs bestehen." Daraufhin stellten zwei Projektträger auf dem sogenannten "Lubergrundstück" an der Bayreuther Straße und am "Bierhalsberg", beide Standorte in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt gelegen, entsprechende Planungen vor.

**Diese Planungen waren Gegenstand eines von der Regierung der Oberpfalz durchgeführten Raumordnungsverfahrens (vom 0.8.12.97 Az. 800-8217-AS 24.10), welches zu dem nachstehenden grundsätzlichen Ergebnis gekommen ist:**

*"Die Stadt Sulzbach-Rosenberg ist als Mittelzentrum ein für ... Einzelhandelsgroßprojekte geeigneter Standort.*

*Die geplanten Sortimente ... enthalten sowohl Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (Grundversorgung) als auch des gehobenen Bedarfes und entsprechen somit den Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg.*

*In Anbetracht der Ziele, zum einen die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Geschäftszentrums zu sichern und zu stärken und zum anderen den Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg als regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes weiter zu entwickeln, insbesondere die Standortqualität zu verbessern, ist der Standort Bierhals-Grundstück klar zu bevorzugen wegen seiner Eignung als unmittelbare Erweiterung des innerstädtischen Geschäftszentrums und seine relativ problemlose Integration in dieses sowie wegen seines potentiell größeren Verkaufsflächenangebotes. Hierbei ist nämlich zu berücksichtigen, daß das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg bezüglich der Kaufkraftbindung nach der Einzelhandels- und Gaststättenzählung 1992 mit der Stadt Waldsassen am unteren Ende der Skala für die oberpfälzischen Mittelzentren lag.*

*Das Vorhaben auf dem Bierhals-Grundstück wird ... sehr bald schon auf Grund seiner unmittelbaren Nähe, seiner die Innenstadt ergänzenden Sortimente und als attraktiver Frequenzbringer (insbesondere in den Sektoren Bekleidung und Elektro und Elektronik) die Innenstadt räumlich erweitern und stärken.*

*Beim Bierhals-Grundstück ist allerdings die schwierige topographische Situation zu berücksichtigen. Sollte diese zufriedenstellend gemeistert werden können, wie es den Anschein hat, dann wird der Stadt Sulzbach-Rosenberg das innerstädtisch zentral gelegene Bierhals-Grundstück als der deutlich günstigere Standort empfohlen."*

Im Zusammenhang mit dieser landesplanerischen Berurteilung wurden von der Regierung der Oberpfalz folgende Obergrenzen der neu entstehenden Verkaufsflächen vorgegeben, die nun im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden:

Bekleidungshaus:	1.400 m <sup>2</sup>	Lebensmittelmarkt:	1.500 m <sup>2</sup>
Kinderboutique:	100 m <sup>2</sup>	Getränke:	250 m <sup>2</sup>
Trendmode:	100 m <sup>2</sup>	Bäcker/Metzger:	200 m <sup>2</sup>
		Feinkost:	120 m <sup>2</sup>
Heimtextilien:	600 m <sup>2</sup>		
		Drogerie/Sanitätshaus/ Reformhaus:	400 m <sup>2</sup>
Elektro/Elektronik:	650 m <sup>2</sup>	Sportfachgeschäft:	300 m <sup>2</sup>
Schuhe/Lederwaren:	500 m <sup>2</sup>	Spielwaren:	180 m <sup>2</sup>
Musikalien:	50 m <sup>2</sup>		

Das vorhandene Kaufhaus Storg ist mit seinem bisherigen Stand, in Art und Nutzung, im Bebauungsplan als Bestand übernommen.

## b) Gutachten CIMA-Stadtmarketing

Die Firma CIMA-Stadtmarketing GmbH München wurde aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

**Dabei standen die Überprüfung der raumordnerischen und stadtentwicklungspolitischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens unter Berücksichtigung beider Standorte zur Begutachtung an. In der abschließenden Würdigung ihrer Beurteilung vom Sept. 1997 stellte die Fa. CIMA-Stadtmarketing unter anderem folgendes fest.**

*Die Stadt Sulzbach-Rosenberg steht derzeit vor der schwierigen Aufgabe zwei wichtige "Filetstücke" der Stadtentwicklung einer nutzbringenden Entwicklung zuzuführen.*

*Hinsichtlich der planerischen Ausgangslage stellen sich die beiden Flächen unterschiedlich dar. Konzeptionell ist das Luber-Grundstück am weitesten entwickelt. Neben einem konkreten Investor liegt ein detailliertes Nutzungskonzept samt baulicher Detailplanung vor. Das Bierhals-Areal steht dagegen erst am Anfang mit seinen in groben Zügen umrissenen Vorplanungen. Von der Lagequalität her betrachtet zählen beide Flächen zum Innenstadtbereich. Das Bierhals-Areal ist zwar topographisch und verkehrstechnisch schwieriger zu erschließen, es grenzt jedoch unmittelbar an die Altstadt (Kaufhaus Storg). Das Luber-Grundstück ist dagegen 400 m bis 500 m (fußläufig ca. 10 Minuten) von der Innenstadt (Rosenberger Straße) entfernt, ist allerdings - topographisch gesehen - etwas einfacher zu erschließen.*

*Angesichts der schwierigen Situation des Einzelhandels generell und in der Altstadt von Sulzbach-Rosenberg speziell, sollten die Bewertungsmaßstäbe entsprechend gewählt werden. Generell positiv zu bewerten ist die Tatsache, daß durch beide Vorhaben das verfügbare Warenangebot in Form eines für den Verbraucher attraktiven Konzeptes entscheidend verbessert wird. Dies ist aber nur die eine Seite der Medaille. Neben einer sinnvollen branchenmäßigen Belegung der Flächen zur Stärkung der Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg müssen bei den Lagequalitäten der diskutierten Flächen unbedingt die Synergieeffekte für die Altstadt im Vordergrund stehen. Grundsätzlich kann nämlich davon ausgegangen werden, daß von beiden Standorten spürbare Auswirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel hinsichtlich der Wettbewerbssituation zu erwarten sind. Der Konkurrenzdruck in verschiedenen Branchen wird sich mit Sicherheit erhöhen, egal an welchem der beiden Standorte neue Flächen geschaffen werden. Aus diesem Grund sollte gelten, daß die vorgelegte Konzeption möglichst nah an der Innenstadt realisiert wird. Je näher sich die neuen Flächen an der Altstadt und dem Haupteinkaufsbereich befinden, um so höher wird die Positivausstrahlung auf die Innenstadt sein.*

*Das Bierhals-Areal wäre ein idealer Standort, der jedoch aufgrund der topographischen und verkehrlichen Situation (Höhenunterschied im Grundstück ca. 20 m; verkehrliche Erschließung nur zwischen der Unteren und Oberen Gartenstraße zulässig) nur schwer zu verwirklichen sein wird. Die vorgenannten Effekte auf die Einzelhandelsstruktur würden zwar grundsätzlich ähnlich sein, aber auf Grund der kleinteiligeren Ausgestaltung schwächer ausfallen. Die Innenstadt könnte jedoch die Frequenz des neuen Standortes nutzen, da das Bierhals-Areal unmittelbar an den Haupteinkaufsbereich angrenzt.*

*Aus den genannten Gründen empfehlen wir der Stadt Sulzbach-Rosenberg den Investoren des Bierhals-Areals eine angemessene Frist zur Konkretisierung ihrer groben Vorplanungen. Dazu sollten die in diesem Gutachten aufgezeigten Möglichkeiten genutzt werden. Die Frist für eine derartige Konkretisierung sollte so bemessen sein, daß entsprechende Planunterlagen erstellt und Kontakte zu den aufgezeigten Branchen aufgenommen werden können. Nur so kann eine entsprechend verwertbare Rückkoppelung erzielt werden.*

## **4. Verkehrserschließung:**

Bezüglich der Verkehrserschließung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist und Vorgabe für die verkehrstechnische Erschließung ist.

Die äußere Erschließung erfolgt in Absprache mit dem Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg von der Rosenberger Straße her und zwar im südlichen Bereich auf Höhe der unteren Gartenstraße. Dadurch wird eine erweiterte Kreuzungssituation geschaffen. Hier liegt die Hauptzufahrt und Abfahrt für das gesamte Gebiet, welche mit einer neu zu errichtenden Linksabbiegerspur, gegebenenfalls mit Ampelanlage ausgeführt wird.

Für den Anlieferverkehr ist zusätzlich eine Zufahrtmöglichkeit im nördlichen Bereich, ebenfalls von der Rosenberger Straße aus geplant. Die Erschließung des vorhandenen Kaufhauses bleibt wie bisher, wobei eine grundsätzliche Neuregelung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Altstadtzufahrt untersucht werden sollte.

Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist im Westen über die geplante Platzsituation, im Süden über den Fußweg in der öffentlichen Grünfläche und im Norden vom Gehweg aus möglich. Innerhalb des Gebietes sind verschiedene Gehwegverbindungen geplant. Der bestehende Fußgängerübergang im Süden bleibt erhalten und wird gegebenenfalls mit einer Bedarfsampelanlage ausgestaltet.

#### **5. Immissionen**

Die Lärmimmissionen des Baugebietes wurden durch ein Schallschutzgutachten überprüft. Bei Überschreitung der Grenzwerte werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

#### **6. Versorgung**

Die Wasser und Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert. Eine Fläche für die Trafostation der OBAG auf dem Bebauungsplangebiet ist berücksichtigt.

Die Entwässerung ist durch den Anschluß an das städt. Kanalsystem gewährleistet.

Zur Energieversorgung stehen in unmittelbarer Nähe Leitungen für Gas und Fernwärme zur Verfügung.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen.

- *Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen*
- *Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen*
- *Möglichkeiten zur Einsparung von Strom*

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

#### **7. Städtebaulicher Vertrag:**

Nach § 1a, Abs. 3 Satz 3 BauGB können "anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 (Ausgleich für Eingriffe) auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden."

§ 11 BauGB regelt hierzu Näheres zum städtebaulichen Vertrag. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird vor Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes "Bierhalsberg" zur Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließen und diesen an die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes binden.

Aufgestellt: Amberg, 24.03.99 ps-gr

Architekten Stepper und Brummer  
Ludwigstraße 11, 92224 Amberg