

C) Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, insbesondere für Einfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie die Tatsache, dass auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zugegriffen werden kann, veranlassen den Stadtrat, das Baugebiet „Prohof“ für eine Wohnbebauung auszuweisen (s. Abb. 7). Das Gelände und die umliegende Bebauung bieten sich für die beabsichtigte Bebauung an.

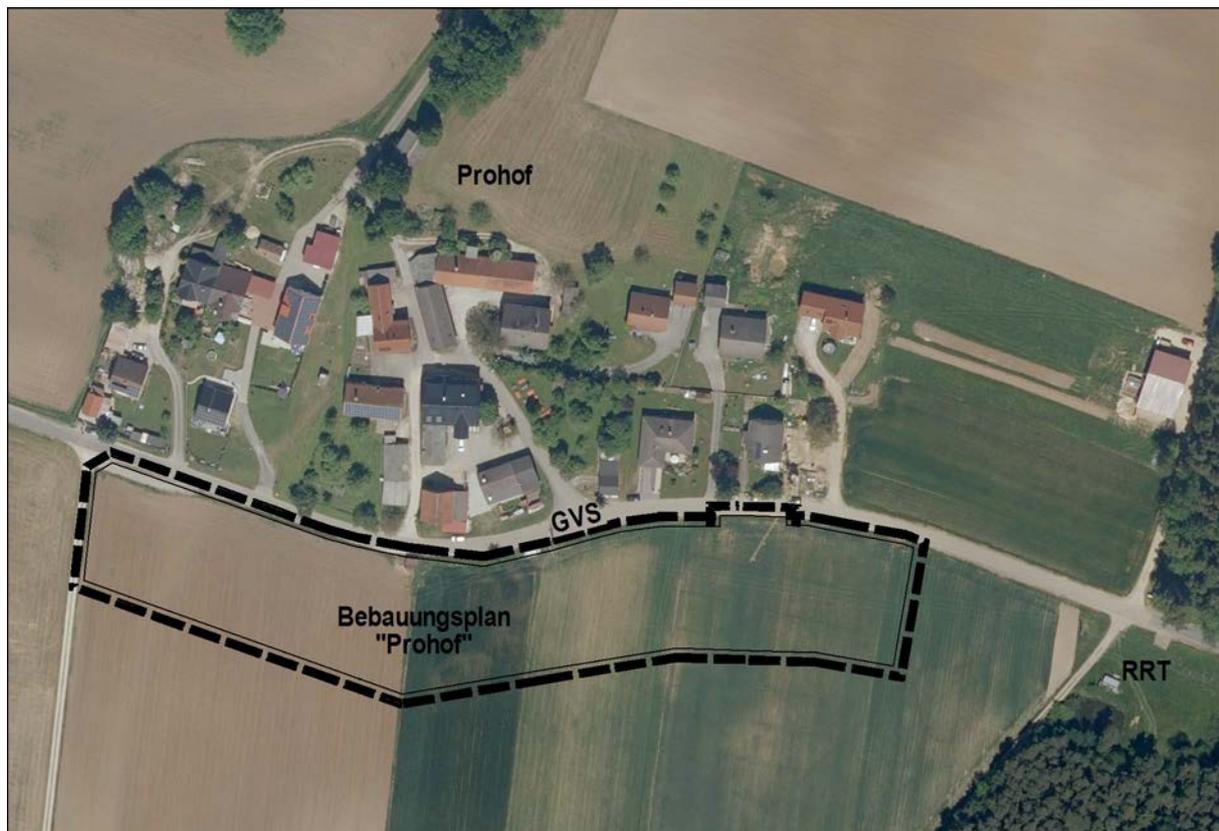


Abb. 7: Luftbild des Stadtteils Prohof mit räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Prohof“ (ohne Maßstab)

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss die Stadt Sulzbach-Rosenberg als Mittelzentrum und größte landkreiszugehörige Stadt ihrer Verantwortung gerecht werden, jungen Familien die Möglichkeit einer Ansiedlung zu bieten bzw. diese im Stadtgebiet zu halten und deren Abwanderung in andere Regionen zu vermeiden.

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung ungebremst.

Der Stadt Sulzbach-Rosenberg stehen im Bereich der Innenentwicklung (Hauptort) derzeit keine Flächen auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen bzw. keine Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung im eigenen Besitz zur Verfügung. So hat die Stadt und ein privater Vorhabenträger in jüngerer Vergangenheit mehrere Baugebiete, wie die Wohngebiete „Kropfersricht Nordwest“, „Siebeneichen Nord“ und der 2. Bauabschnitt „Oberschwaig II“, erschlossen. Diese Bauparzellen wurden in kurzer Zeit verkauft. Des Weiteren wurden die Flächen im Bereich des ehemaligen Ausbildungszentrums der Gesellschaft für Berufsbildung im Baugebiet „Annaberg-Südhang“ für ein Wohngebiet wieder nutzbar gemacht. In allen genannten Baugebieten, aber auch in älteren Wohngebieten wie „Stephansricht“ oder „Loderhof BA III“ stehen der Stadt keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aktuell hat die Stadt den Bebauungsplan Wohngebiet „Kempfenhof Ost“ mit 44 Bauparzellen aufgestellt, die Flächen werden 2018 noch erschlossen. Bereits jetzt überschreitet die Anzahl der Bewerber die Anzahl der Baugrundstücke bei weitem.

Zudem sind keine Flächen für eine Wiedernutzbarmachung, wie z.B. das ehemalige Werks- gelände der Maxhütte mit seiner noch nicht endgültig geregelten Umweltbelastung, und Flächen für eine Nachverdichtung vorhanden.

Die Bevölkerung der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben (s. Tabelle 1). Gleichzeitig zeigt die Anzahl der genehmigten Neubauten für Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum, dass die Stadt Sulzbach-Rosenberg einen künftigen Wohnflächenbedarf auf Grund der Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch den Komfortbedarf hat. Legt man diesen sogenannten Auflockerungsbedarf zu Grunde, muss die Stadt Sulzbach-Rosenberg für ihre weitere Entwicklung mind. 10 bis 15 Bauparzellen / Jahr zu Wohnzwecken, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, in den nächsten 10 Jahren vorhalten. Nach Auffassung der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist dies auch, neben anderen, eine Maßnahme, dem derzeitigen demographischen Wandel entgegenzuwirken.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung	19.976	19.781	19.665	19.481	19.425	19.305	19.380	19.624	19.504	19.457
EFH / ZFH	9	28	18	17	27	23	27	16	34	25

Tab. 1: Gegenüberstellung Bevölkerungsstand und genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Gebiet der Stadt Sulzbach-Rosenberg in den Jahren 2008 bis einschließlich 2017, in diesem Zeitraum wurden somit im Mittel 22 Ein- und Zweifamilienhäuser/Jahr genehmigt.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg sieht sich deshalb gezwungen, auch Flächen im Bereich der Außenentwicklung zu erschließen, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Mit der Bauleitplanung Wohngebiet „Prohof“ soll die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des bestehenden Dorfgebiets im Stadtteil Prohof sichergestellt werden. Bauwilligen, insbesondere Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden, wird eine Bebauung für eine Wohnnutzung ermöglicht.

Des Weiteren wird mit der Bauleitplanung der Abwanderung der jungen Generation aus dem Stadtteil Prohof und den dörflichen Gebieten der Umgebung entgegengewirkt. Mit der Ausweisung einer Wohngebietsfläche wird der Stadtteil geordnet abgerundet bzw. abgeschlossen, ohne dass der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Prohof verloren geht.

Das geplante Neubaugebiet ist mit dem Stadtteil Prohof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (s. Abb. 7 und 9). Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Erweiterung des Stadtteils Prohof handelt.

Der Stadtteil Prohof verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden.

Der Aufbau einer zentralen Energieversorgung für das Neubaugebiet ist aus Gründen einer Unwirtschaftlichkeit nicht vorgesehen.

Ebenso aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Anschluss an das Fernwärme- und Gasversorgungsleitungsnetz nicht realisierbar. Der Aufbau eines Kalt-/Wärmeversorgungsnetzes mit Erdsonden (Tiefensonden) ist aus wasserrechtlichen Gründen (Karstgebiet) nicht möglich.

Negative Auswirkungen für den bestehenden Stadtteil Prohof sind auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und des Verkehrs durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten. Der Stadtteil zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

Mit den Festsetzungen hinsichtlich der (Bau-)Gestaltung und der Grünordnung soll der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Prohof erhalten werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor, weil der geplante Bebauungsplan einer Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen am Ortsrand dient und weniger als 10.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Der bestehende Stadtteil Prohof ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Gemeindeverbindungsstraße Stifflöhe-Prohof hat auf Grund ihrer geringen Fahrbahnbreite (s. Abb. 10 S. 23) keinen trennenden Charakter.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind der Eingriff- und Ausgleichbilanzierung (siehe Teil D) zu entnehmen.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt (s. Abb. 8).

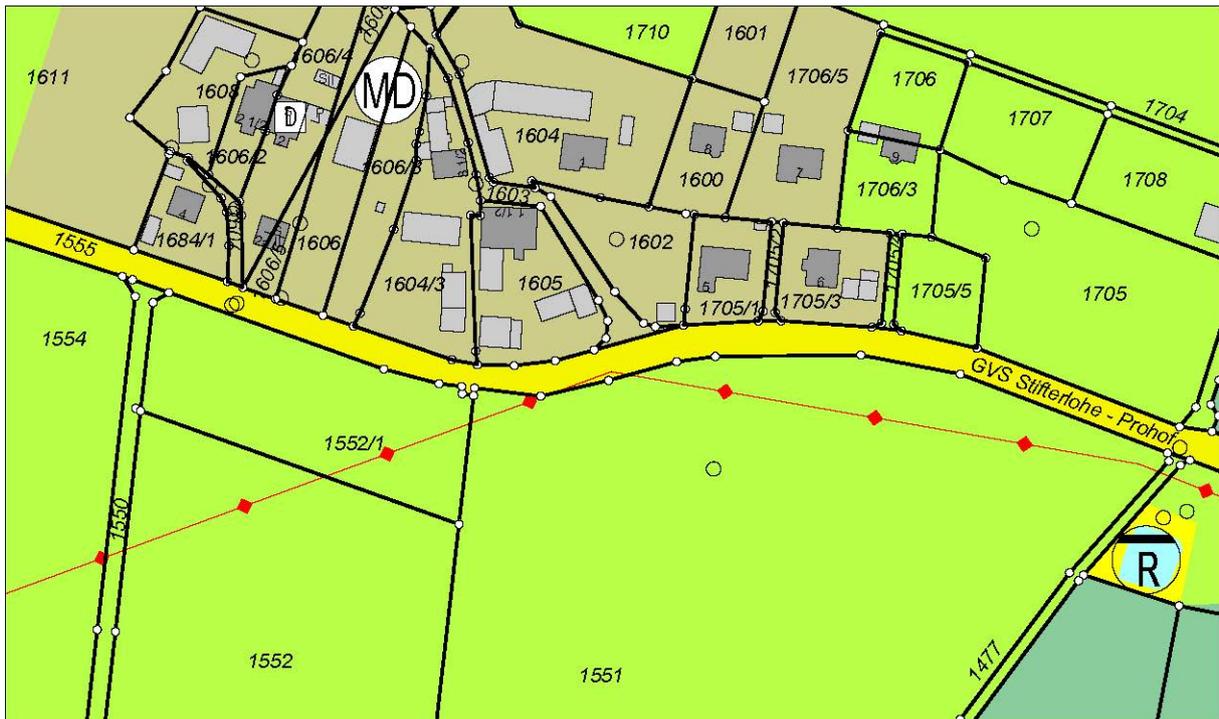


Abb. 8: Übersichtslageplan Ausschnitt wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab).

Der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann jedoch nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens „Prohof“ im Wege der Berichtigung angepasst (s. Abb. 9).

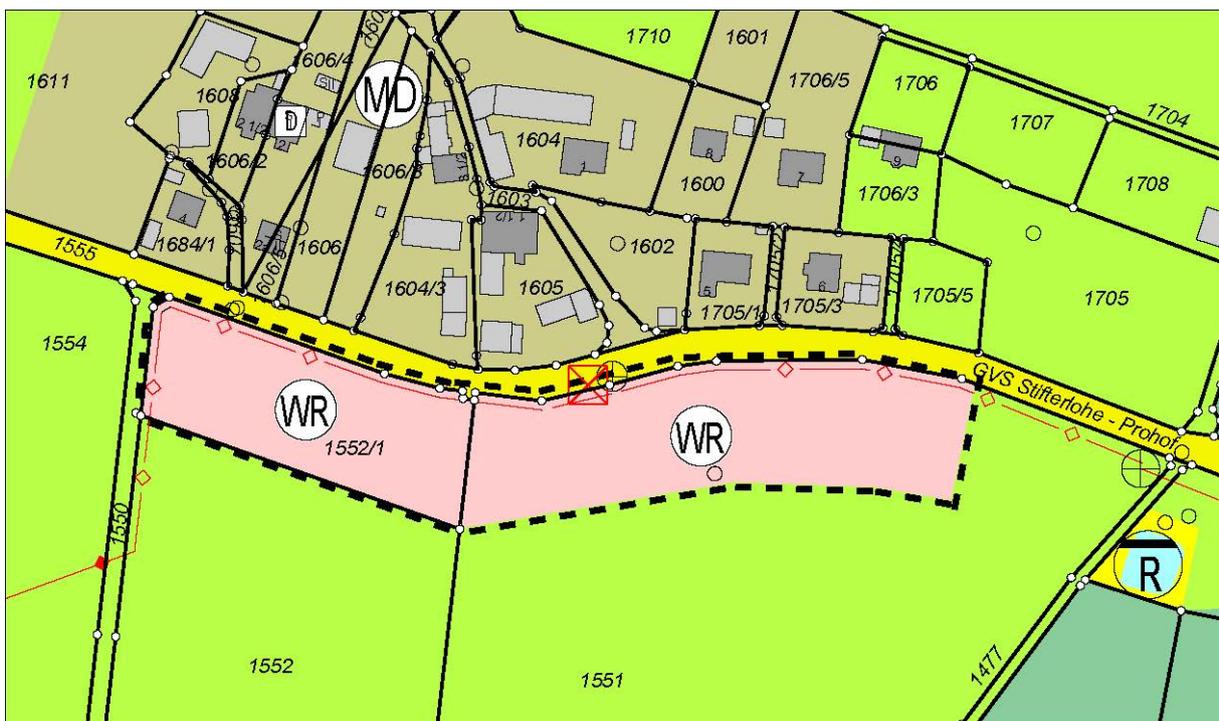


Abb. 9: Übersichtslageplan Anpassung des Flächennutzungsplans an die Bauleitplanung (ohne Maßstab) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung Wohngebiet „Prohof“.