

B) Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

1. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden.

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, auch für den Stadtteil Kempfenhof, ungebremst. Nachdem z.Zt. keine Flächen für Wohnen, insbesondere Bauleitplanungen der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, bestehen für die Stadt Sulzbach-Rosenberg keine andere Möglichkeit, als im Stadtteil Kempfenhof einen Bebauungsplan für eine Wohnnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt (vgl. LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Im Übrigen hat die Stadt ihren Bedarf an Wohnen nachgewiesen (s. Internet www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ >Bedarfsnachweis Wohnen).

Mit der Bauleitplanung Wohngebiet „Feldgäßchen“ soll die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Stadtteils Kempfenhof fortgeführt werden. Bauwilligen, insbesondere Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden, wird eine Bebauung für eine Wohnnutzung ermöglicht.

Das Plangebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (s. Abb. 2, 4 und 5 sowie Anlage Lageplan). 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 Kempfenhof handelt.

Um den Anforderungen des LEP-Grundsatzes (G) 3.1 bezüglich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden, werden im Plangebiet auch Doppelhäuser zugelassen.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (s. Anlage Schallgutachten), mit der nachgewiesen wurde, wie nahe zum einen eine Wohnbebauung nördlich des Stadtteils Kempfenhof an das nordwestlich liegende Gewerbegebiet Kau-erhof heranrücken kann, um einerseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen und andererseits das bestehende Gewerbegebiet in seiner Nutzung nicht einzuschränken, und zum anderen, dass der durch das Plangebiet entstehende Verkehrslärm keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung für den Stadtteil Kempfenhof hat.

Der Stadtteil Kempfenhof ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zudem verfügt der Stadtteil 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. So liegt in der Fahrbahn der Ortsstraße „Feldgäßchen“ bereits auch ein Kanal im Trennsystem (s. Abb. 3).



Abb.3: Blick auf das Feldgäßchen nach Westen, links vorhandene Bebauung, rechts das Plangebiet

In den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass im Plangebiet fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen (vgl. Teil C Nr. 16). Der Grund für die Festsetzung war insbesondere, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestgehend zu vermeiden.

Die Solarfestsetzung (vgl. Teil C Nr. 17) dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB) sowie dem Bestreben der Stadt Sulzbach-Rosenberg, neben der Förderung von Freiflächen-Photovoltaikablagen die Potenziale der Flächen von Gebäuden zu nutzen und somit den Anteil der erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung zu steigern und zum Erreichen der Klimaschutzziele beizutragen.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Plangebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen (vgl. Teil C Nr. 18) dienen der Entlastung der städtischen Kanalisation sowie der Verbesserung des Grundwasserhaushaltes.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Reduzierung versiegelter Flächen und sog. Schottergärten getroffen (vgl. Teil C Nr. 20.5).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht (siehe Teil E) zu entnehmen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wohngebiet „Feldgäßchen“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt (s. Abb. 4).

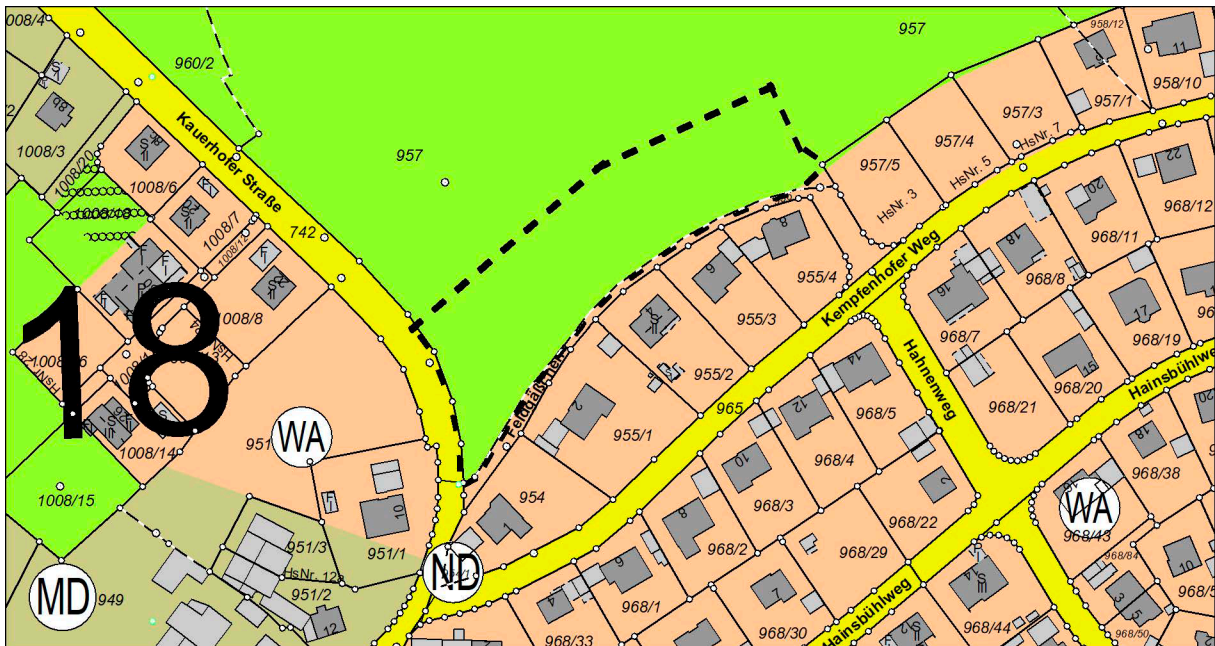


Abb. 4: Ausschnitt Stadtteil Kempfenhof aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes (ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da sich der geplante Bebauungsplan „Feldgäßchen“ jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (33. Änderung).

Zukünftig soll im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie Fläche zum Ausgleich nach § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt werden (s. Abb. 5).

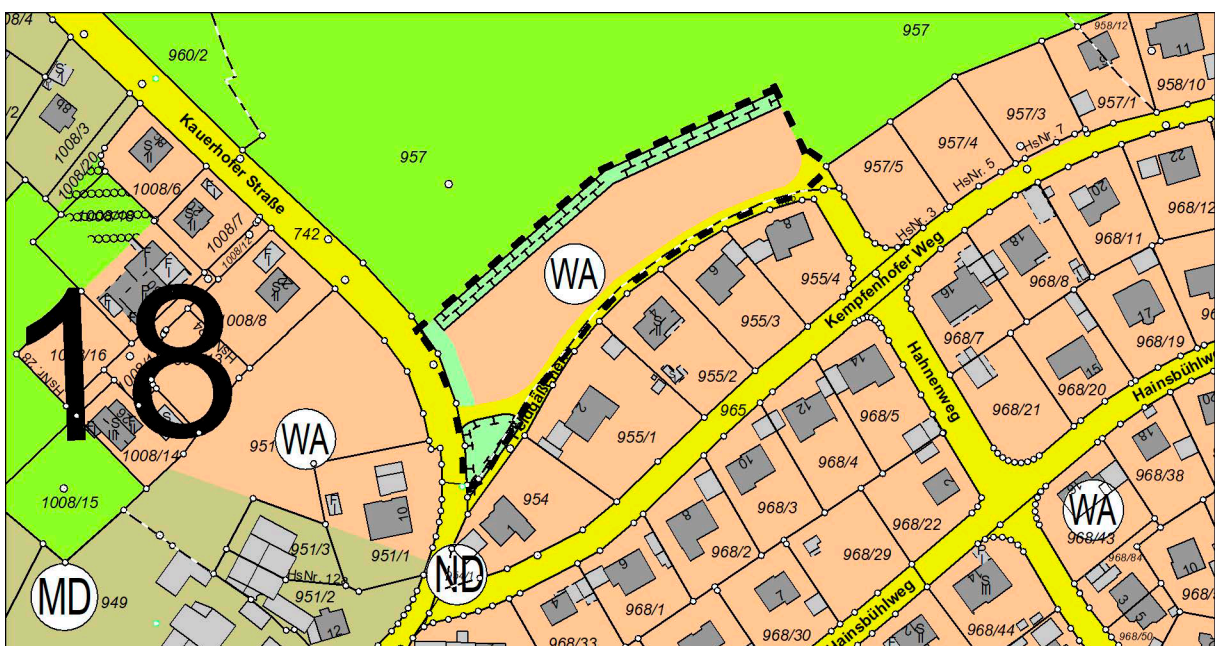


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Darstellung der 33. Änderung sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes (ohne Maßstab)