Sulzbach-Rosenberg, den 26.11.2018, geändert 14.03.2019

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

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 29.09.2018 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und eines Lärmschutzwalles“ auf den größtenteils ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 1188/2 Teilfläche, 1189 Teilfläche, 1189/1 Teilfläche, 1189/2 Teilfläche, 1191/1, 1191/2 Teilfläche, 1191/3 und 1191/4, jeweils der Gemarkung Sulzbach (s. Abb. 1).

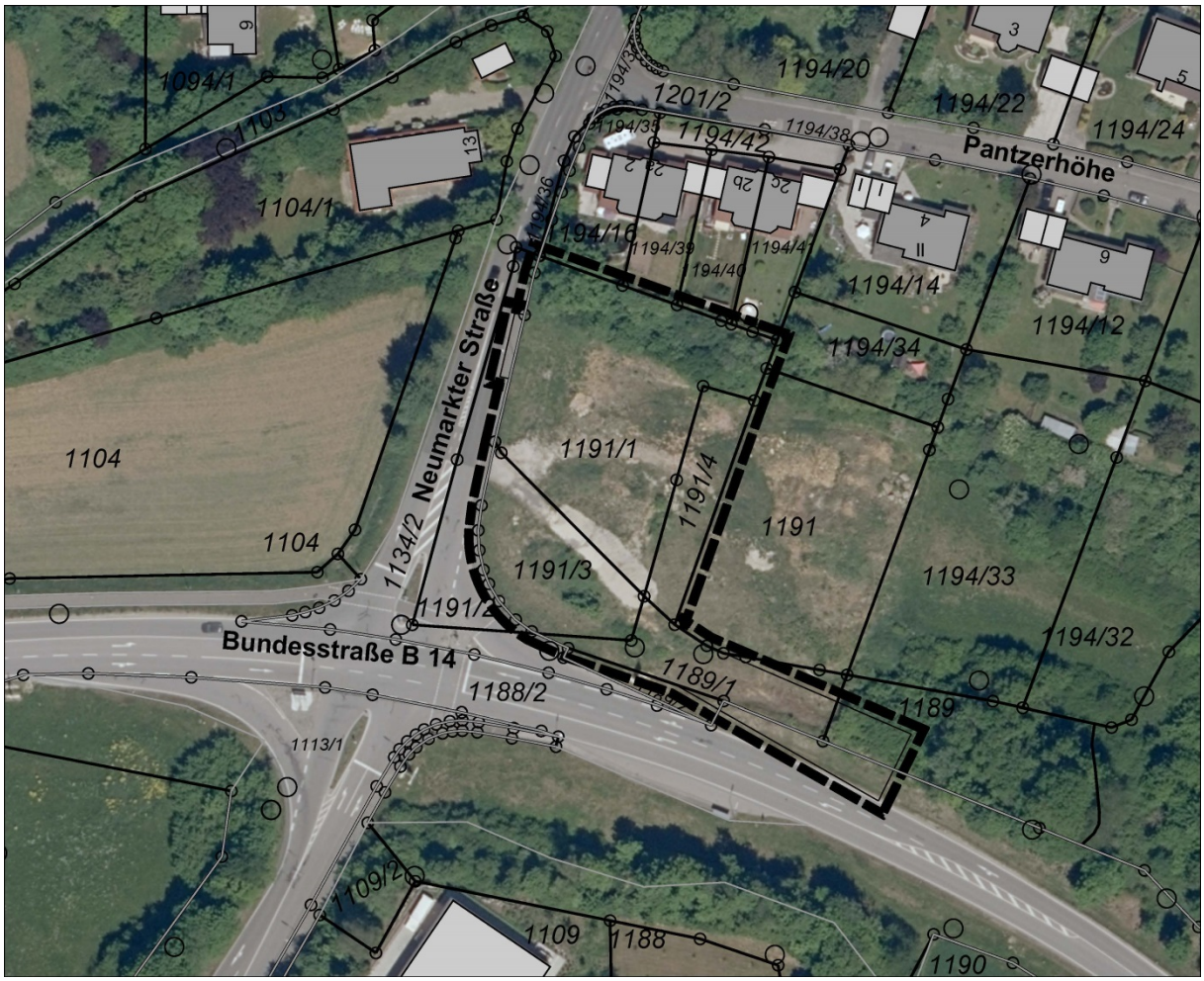

Abb. 1: Luftbild aus dem Jahr 2017 mit räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ / Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab)

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg angestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden.
Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt derzeit größtenteils brach (s. Abb. 1).
Mit der Bauleitplanung soll zudem das Straßen- und Ortsbild einer der meist frequentierten Zufahrtsstraßen in das Stadtgebiet geordnet gestaltet werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um die Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.
Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B 14 und die Neumarkter Straße Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 in der Tag- und Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch aktive, bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert.
Für das nördlich angrenzende Wohngebiet „Pantzerhöhe“ sind bei Ansiedelung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (s. Anlage) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Vorbereitende Bauleitplanung:

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

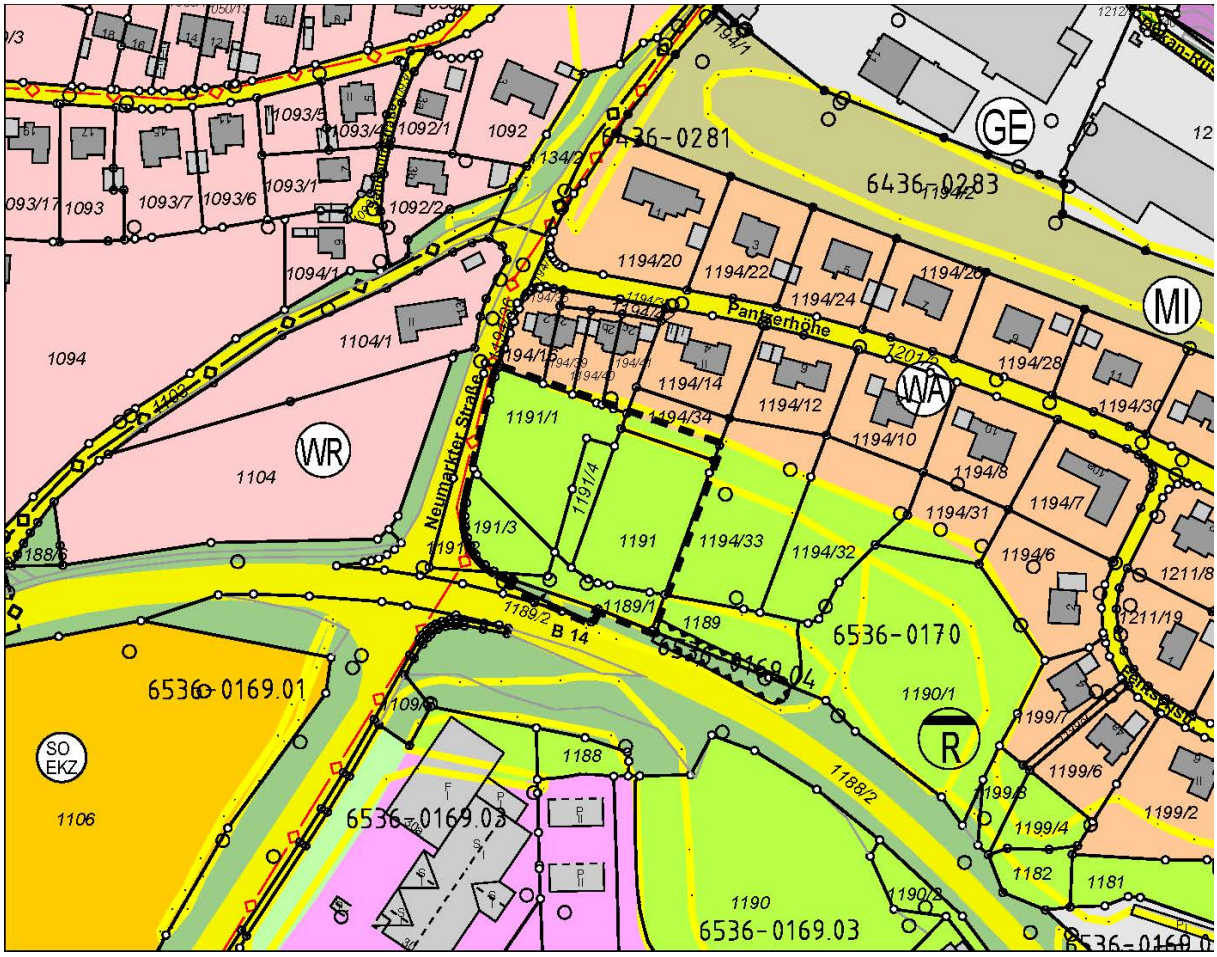

Abb. 2: Übersichtslageplan Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab) mit Darstellung des Änderungsbereiches.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.

Statt der bisher dargestellten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB soll künftig im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogen Bebauungs- und Grünordnungsplans durch die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im nördlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ (SO ÄH) und im südlichen Bereich eine straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (Lärmschutzwall) dargestellt werden.

Des Weiteren soll aus städtebaulichen Gründen eine weitere Teilfläche eines Grundstücks außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in die die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einbezogen werden. Statt der auch hier bisher dargestellten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB soll künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt werden (s. Abb. 3).

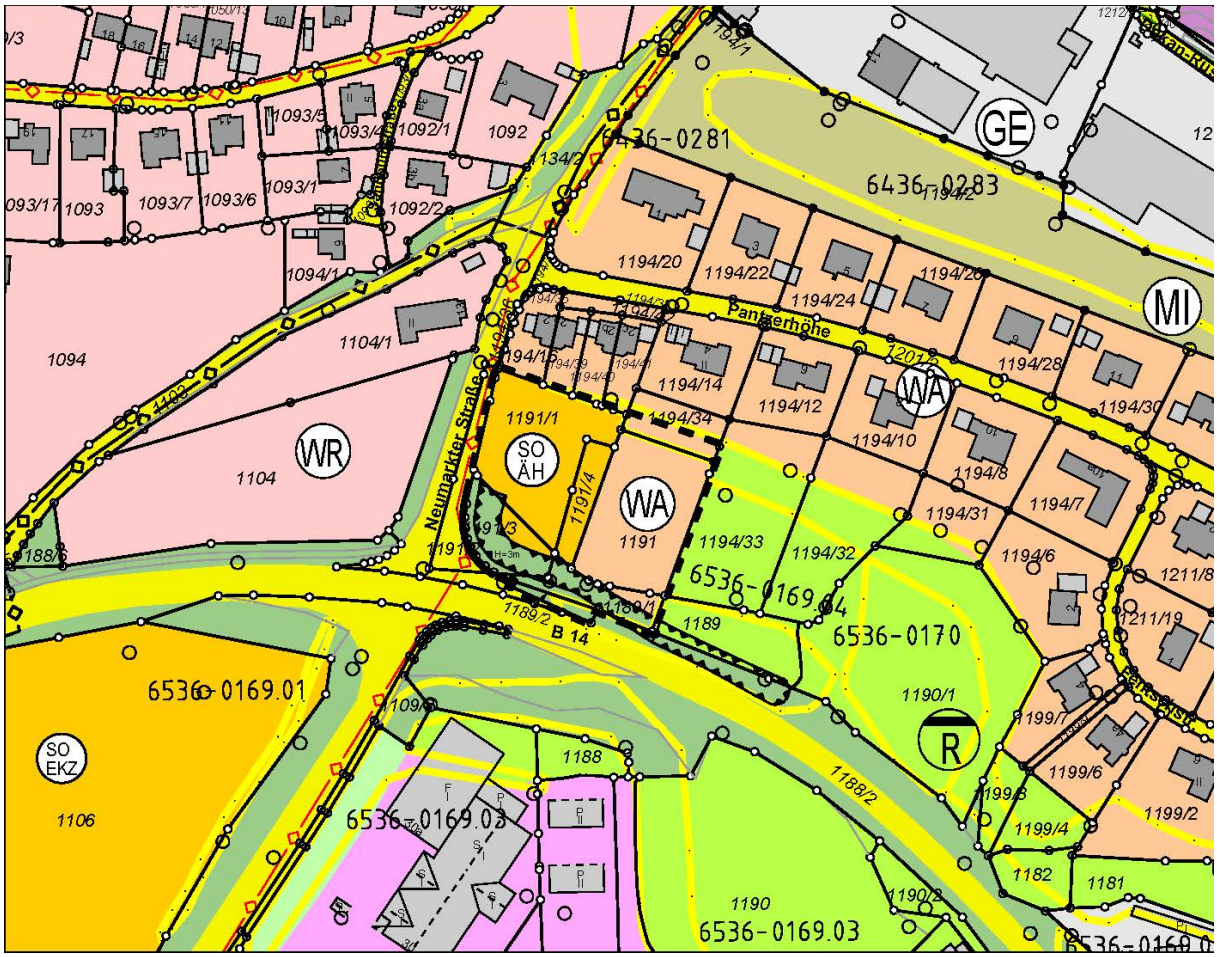

Abb. 3: Übersichtslageplan Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (ohne Maßstab)