

## 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, die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, Baugrundstücke zu veräußern sowie gleichzeitig der fehlende Zugriff auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, veranlassen den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, das Baugebiet „Kropfersricht Nordwest“ für eine Wohnbebauung auszuweisen. Des Weiteren soll mit dem Baugebiet „Kropfersricht Nordwest“ eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicher gestellt und mit der Erweiterung nach Nordwesten der Stadtteil Kropfersricht geordnet abgerundet bzw. abgeschlossen werden (siehe Abb. 1a). Das Gelände und die umliegende Bebauung bieten sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an. Mit den Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung und der Grünordnung soll der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Kropfersricht erhalten werden.



Abb. 1a: Luftbild Stadtteil Kropfersricht mit geplantem Wohngebiet (Maßstab 1:3333)

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt und Hinweisen und Beratung Bauwilliger auf bestehende Gebäude ist die Nachfrage für Grundstücke mit Wohnbebauung ungebremst. So liegen bereits für 21 der 22 Bauparzellen des geplanten Wohngebiets „Kropfersricht Nordwest“ Reservierungen von Bauwilligen vor.

Da der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Bereich der Innenentwicklung derzeit keine größeren Flächen auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen bzw. nur vier Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung im eigenen Besitz zur Verfügung stehen und zudem keine Flächen für eine Wiedernutzbarmachung, wie z.B. das ehemalige Werksgelände der Maxhütte mit seiner noch nicht endgültig geregelten Umweltbelastung, vorhanden sind, sieht sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg gezwungen, auch Flächen im Bereich der Außenentwicklung zu erschließen, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss die als 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauN-VO dargestellt. Der Bauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan siehe Abb. 1b) entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).



Abb. 1b: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Stadtteil Kropfersricht Maßstab 1:10000)

Das geplante Neubaugebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Der Stadtteil Kropfersricht verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können.

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 Abrundung des Stadtteils Kropfersricht handelt.

Für das Neubaugebiet, aber auch unter Einbezug des bestehenden Stadtteils Kropfersricht, wurde aus Gründen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung die Möglichkeit einer zentralen Energieversorgung geprüft. Nach Gegenüberstellung der Kosten und Nutzen wurde aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit der Aufbau einer zentralen Energieversorgung nicht umgesetzt.

Negative Auswirkungen für den bestehenden Stadtteil Kropfersricht auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und des Verkehrs sind durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten, da der westliche Bereich des Stadtteils bereits durch eine größere Wohnbebauung geprägt ist und der Stadtteil zudem gut an den ÖPNV angeschlossen ist.

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