

Sulzbach-Rosenberg, den 10.08.2015, geändert am 06.10.2015

C) Begründung nach § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Auf Grund der Tatsache, dass der Stadtteil Niederricht an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Sulzbach-Rosenberg angeschlossen wird und der ortsansässige Zimmereibetrieb sich erweitern möchte sowie gleichzeitig der fehlende Zugriff auf Flächen zur Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, das Fehlen geeigneter Bauflächen/-grundstücke veranlassen den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, den Stadtteil Niederricht zu erweitern. Mit der Bauleitplanung Gewerbegebiet „Niederricht“ soll eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung des bestehenden Dorfgebiets und mit der Erweiterung nach Osten die Erweiterungsmöglichkeit eines vorhandenen Zimmereibetriebes sichergestellt werden. Der Stadtteil Niederricht wird dadurch geordnet abgeschlossen werden (siehe Abb. 2).



Abb. 2: Übersichtslageplan mit Luftbild und Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ (ohne Maßstab)

Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss die als Stadt Sulzbach-Rosenberg als Mittelzentrum und größte landkreiszugehörige Kommune ihrer Verantwortung gerecht werden, Betrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung zu bieten bzw. vorhandene Betriebe durch eine Erweiterungsmöglichkeit im Stadtgebiet zu halten und deren Abwanderung in andere Regionen zu vermeiden.

Mit den Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugestaltung sowie der Grünordnung sollen der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Niederricht erhalten werden.

Negative Auswirkungen für den Stadtteil Niederricht sind durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten, da es am östlichen Rand des Stadtteils angesiedelt werden soll. Eine Zunahme des Verkehrs ist durch die Betriebserweiterung nicht zu befürchten, da die Hauptzufahrt des Stadtteils Niederricht von Osten (Richtung Kummerthal) erfolgt. Zudem ist der Stadtteil an den ÖPNV angeschlossen ist. Das Anlegen eines Gehwegs in der Ortsstraße ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastung des Stadtteils Niederricht nicht erforderlich.

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

Die Fläche der Bauleitplanung bzw. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 3).

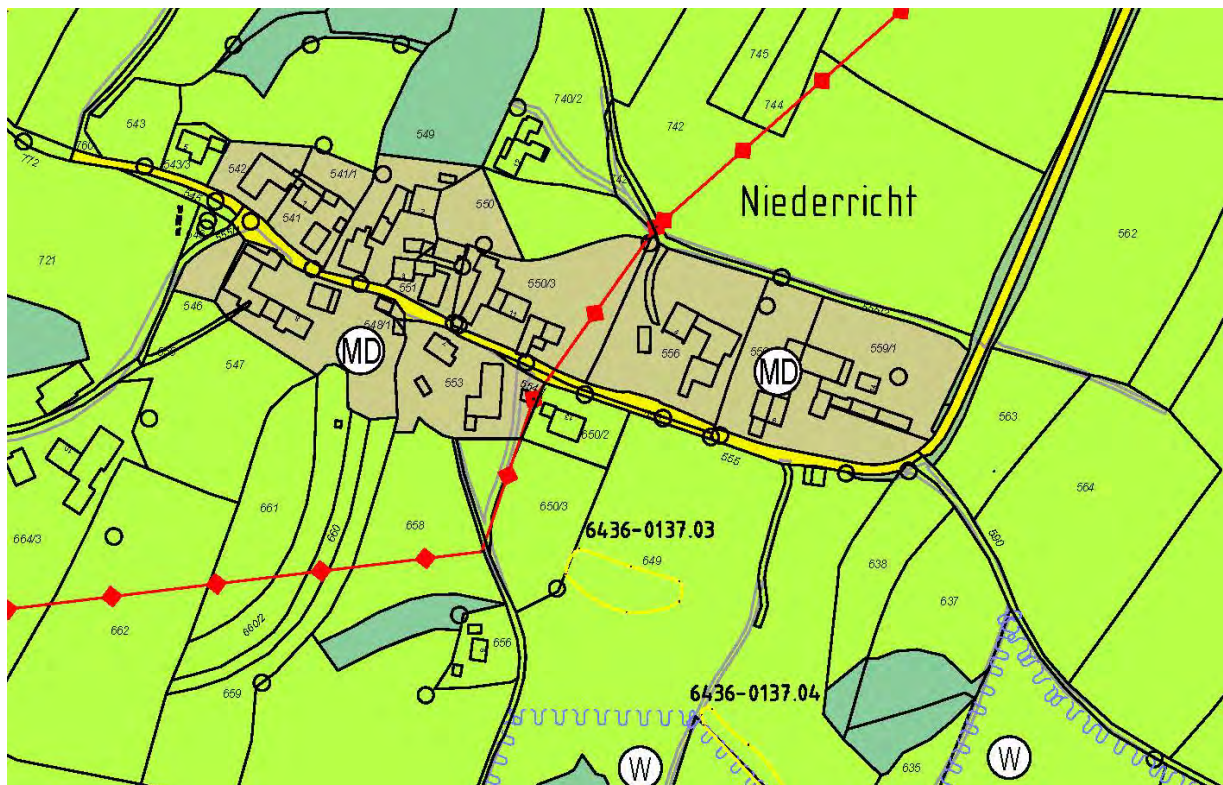


Abb. 3: Übersichtslageplan Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (siehe Abb. 4).

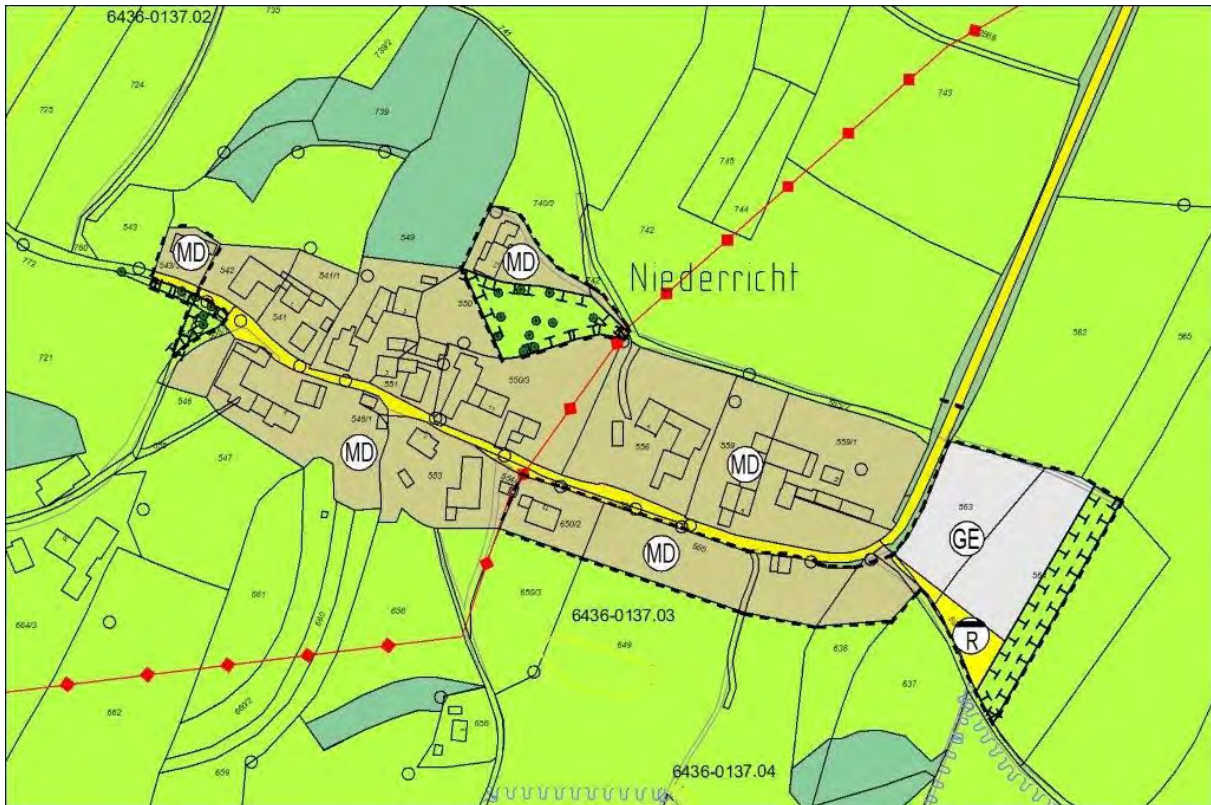


Abb. 4: Übersichtslageplan 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich Niederricht (ohne Maßstab)

Das geplante Gewerbegebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Der Stadtteil Niederricht verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Der Ausbau des schnellen Internets steht in Niederricht kurz bevor.

Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Abrundung des Stadtteils Niederricht handelt.