

## Bekanntmachung

AZ: IV-6102/KK-Änd. BP Loderhof BA III

REFERAT IV – BAUREFERAT

### Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“

im Bereich östlich der Loderhofstraße im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB – Unterrichtung der Öffentlichkeit

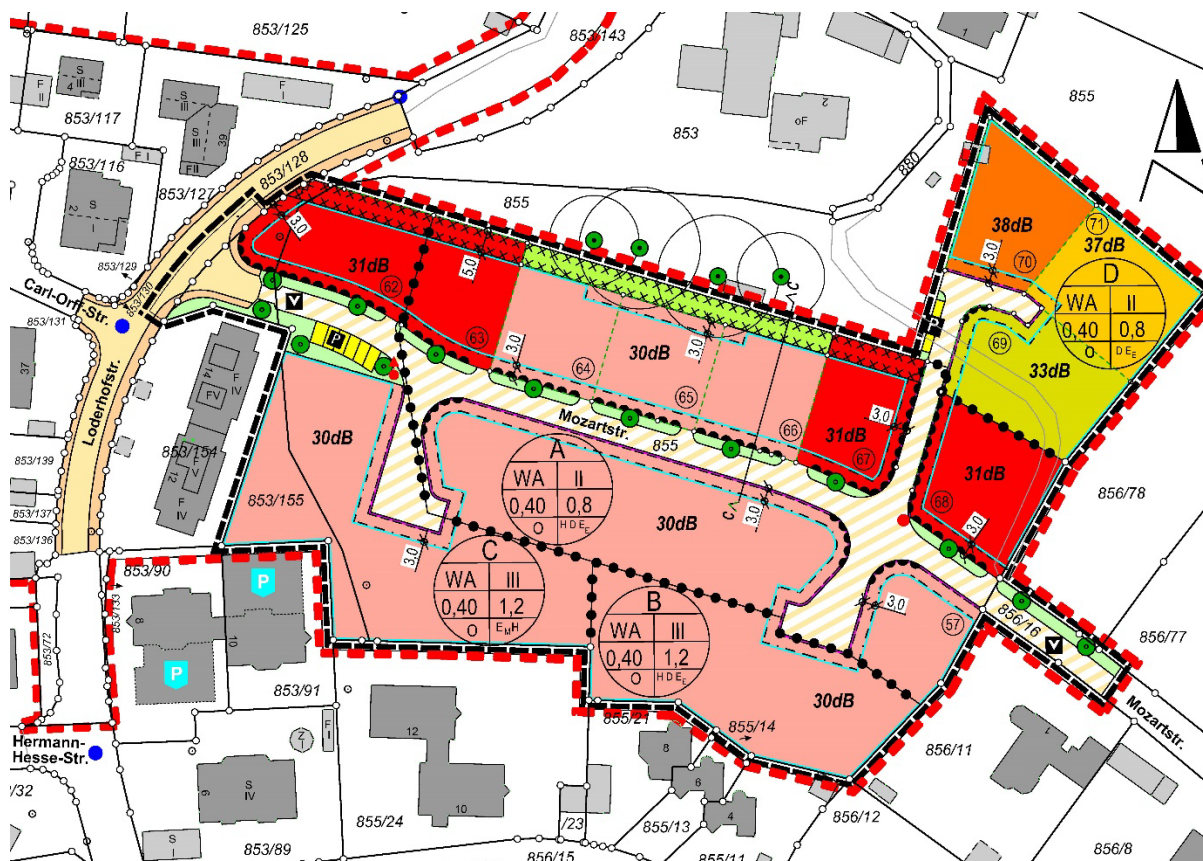
Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 28.04.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (1. Änderung).

**Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt  
im Norden von dem Anwesen Loderhof 2,  
im Osten von Wohnbebauung an der Mozartstraße,  
im Süden von Wohnbebauung an der Franz-Schubert-Straße/Loderhofstraße und  
im Westen von der Loderhofstraße.

Die gesamte Fläche liegt in der Gemarkung Rosenberg.

Der genaue Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem vom Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 10.04.2026 bzw. nachfolgenden Kartenausschnitt zu ersehen.



Gegenstand der Änderung ist die

- Verringerung der max. zulässigen Vollgeschosse im Abgrenzungsbereich D und im nordöstlichen Teil des Abgrenzungsbereiches A von bisher drei (III) auf zwei (II) Vollgeschosse,
- Vergrößerung der max. zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil des Abgrenzungsbereiches C von bisher zwei (II) auf drei (III) Vollgeschosse,
- Änderung der Bauweise durch Zulassung von Mehrfamilienhäusern im Abgrenzungsbereich C,
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Verschiebung der Baugrenzen,
- Verringerung der Verkehrsflächen,
- Änderung der Lage öffentlicher Parkplätze sowie
- Nichterrichtung von zwei Bushaldebuchten, einer Fußgänger-Überquerungshilfe und eines Kinderspielplatzes im Kreuzungsbereich Loderhofstraße/Mozartstraße.

### **Begründung:**

#### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Satzung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 mit der Bezeichnung „Loderhof BA III“ ist am 08.06.2000 in Kraft getreten.

Der Bereich westlich der Loderhofstraße (Oskar-Maria-Graf-Straße und Carl-Orff-Straße) wurde in der Zwischenzeit vollständig bebaut. Die Flächen östlich der Loderhofstraße sollen nun erschlossen werden, vorerst entlang der verlängerten Mozartstraße mit den Abgrenzungsbereichen A, B und C.

Um den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP), wie Innen- vor Außenentwicklung, Nutzung der Versorgungsinfrastruktur, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu entsprechen, wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich östlich der Loderhofstraße geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung durch eine Zulassung von Mehrfamilienhäusern in einem Teilbereich sowie durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit einer vermehrten Reihen- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Zudem soll mit der Änderung der Anteil der Verkehrsfläche und somit der versiegelten Fläche verringert werden.

#### Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Loderhof BA III“ im Bereich östlich der Loderhofstraße liegen vor, weil die geplante Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Die Öffentlichkeit kann sich nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 25, Foyer Erdgeschoss, während der üblichen Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer Frist vom

**21.05.2026 bis einschließlich 09.06.2026**

zur Planung schriftlich (an die **Stadt Sulzbach-Rosenberg, Postfach 1254, 92230 Sulzbach-Rosenberg**) oder elektronisch (E-Mail **poststelle@sulzbach-rosenberg.de**) äußern.

Weitere Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung besteht während dieser Frist im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, auf Zimmer 14, Dachgeschoss, während der üblichen Öffnungszeiten. Dort können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen abgegeben werden. Eine Terminvereinbarung unter Tel. (09661) 510-1470 wird empfohlen.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der genannten Frist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen der Bauleitplanung sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse

**[www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/](http://www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/)**  
**> Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) in Aufstellung (laufende Bauleitplanverfahren)**

eingestellt. Des Weiteren werden die o.g. Unterlagen über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (Bauleitplanung Bayern) unter der Internet-Adresse

**[www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)**

zugänglich gemacht.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse

**[www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/](http://www.suro.city/rathaus/aus-dem-rathaus/amtliche-bekanntmachungen/)**

eingestellt.

Sulzbach-Rosenberg, den 18.05.2026  
Stadt Sulzbach-Rosenberg



Stefan Frank  
1. Bürgermeister

Veröffentlichungen:

- an den Anschlagstellen in der Zeit vom 21.05.2026 bis einschließlich 09.06.2026
- im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“
- im Internetauftritt der Stadt Sulzbach-Rosenberg