

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE SULZBACH
GEMARKUNG SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HOFÄCKER - ÖSTL. TEIL: ÄNDERUNG III"

BEGRÜNDUNG

Gefertigt: 22.3.2022

1. PLANGEBIET

1.1 Lage, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Sulzbach (nördlich der B 14, westlich der Haller Straße, östlich der Kleinhöchberger Straße).

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1657, 1657/1, 1657/3, und wird begrenzt

im Norden und Osten: durch vorh. Wohnbebauung

im Süden: durch die Karlstr. und bestehende Wohnbebauung

im Westen: durch die Kleinhöchberger Straße

1.2 Größe / Fläche:

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,24 ha.

2. BESTEHENDE PLANUNGEN, RECHTSVERHÄLTNISSE:

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen FNP (genehmigt am 7.10.2011) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Hofäcker-östl. Teil – Änderung II", vom 26.5.1998, genehmigt am

Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung geändert.

3. PLANUNGSANLASS:

Die ursprünglich im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, die Betriebsgebäude stehen seit Jahren überwiegend leer oder werden nur zeitweise genutzt. Vom Grundstückseigentümer wurden immer wieder Versuche unternommen, die Grundstücke zu revitalisieren und eine Wohnnutzung zu etablieren. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke verkauft, der neue Eigentümer hat ein Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt und mit der Gemeinde abgestimmt. Nachdem der Gemeinderat dieser Konzeption zugestimmt hat, soll durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans der rechtliche Rahmen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

4. VERFAHREN:

Der o.g. rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den zu überplanenden Bereich Mischgebiet und private Grünfläche fest. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes soll das bestehende Planungsrecht so geändert werden, dass eine städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung und die Unterbringung eines Polizeipostens möglich wird. Die Geltungsbereichsfläche beträgt ca. 2.400 m², es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern. Damit sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben

Das Bebauungsplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierzu werden zwischen der Gemeinde Sulzbach und dem Vorhabenträger entsprechende Verträge abgeschlossen.

5. PLANUNGSGRUNDGEDANKEN UND STÄDTEBAULICHES LEITBILD:

Ziele :

- harmonische Einbindung der Neubebauung an die vorhandene umgebende Bebauung an der Karlstraße und der Kleinhöcherberger Straße.
- Ermöglichen einer behutsamen baulichen Verdichtung
- Unterbringung von Räumen für einen dringend erforderlichen Polizeiposten in der Gemeinde Sulzbach

Entsprechend diesen Zielen erfolgt eine gegliederte und differenzierte Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für Verwaltung in unterschiedlichen Gebäudetypen. (Doppelhäuser, Mehrfamilienhaus).

6. UMWELTBERICHT:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

7. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorhanden Gebietscharakter wird für die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet "allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Um die Einrichtung des Polizeipostens zu ermöglichen, werden die nach § 4 (3) Nr.3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen ebenfalls zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

Für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl als Obergrenzen festgelegt, orientiert am Gebäudebestand im Plangebiet und angrenzend.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf das beantragte Bauvorhaben abgestimmt.

7.4 Garagen, Stellplätze, Wege:

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen werden für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zugangswege und Zufahrten nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen.

7.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise:

Die übrigen Festsetzungen bewegen sich im Rahmen der von der Gemeinde Sulzbach für andere Baugebiete geltenden Bestimmungen, die sich auch in der praktischen Handhabung bewährt haben.

Unter den Hinweisen wurden besonders erklärungsbedürftige Sachverhalte präzisiert.

8. ERSCHLIESSUNG:

8.1 Individualverkehr:

Die Fahrerschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Kleinhöchberger Straße und Karlstraße, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Sulzbach-Ortsmitte an die Buslinie Backnang-Murrhardt und über den Schienenhaltepunkt Bahnhof Sulzbach an die Bahnlinie Stuttgart-Nürnberg angebunden.

Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle Ortsmitte beträgt ca. 500 m, zum Bahnhof ca. 800 m.

8.3 Abwasser, Wasserversorgung:

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an bestehende Systeme in der Kleinhöchberger Straße und der Karlstraße gewährleistet. Die Abwässer werden der gemeindlichen Sammelkläranlage zugeführt.

8.4 Elektrische Energie:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch das Versorgungsunternehmen SÜWAG gesichert.

9. BODENORDNUNG:

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10. KOSTEN:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Sulzbach außer Verfahrenskosten keine weiteren Ausgaben.

11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG:

Vor dem Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag mit dem Bauherrn abgeschlossen, in dem Pflichten für die Bebauung und Erschließung sowie sonstige Punkte wie z.B. die Kostentragung geregelt werden.

Aufgestellt: Rudersberg, 22.3.2022 Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt/Stadtplaner