

STADT LAMPERTHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ÄRZTEHAUS GLEISDREIECK“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF - STAND: 28.10.2022



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHSTGRUNDLAGEN	3
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	3
2.1	Anlass.....	3
2.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld.....	3
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung.....	3
3.1	Regionalplan Südhessen	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.4	Aufstellungsverfahren.....	5
3.4.1	Verfahrenswahl	5
3.4.2	Verfahrensdurchführung.....	5
4.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.	Planungsstatistik.....	6

1. RECHSTGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S.198).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142). Zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010. Zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318a)

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

2.1 Anlass

Die Hausarztpraxis Dr. Seelinger & Kollegen plant den Neubau eines Ärztehauses im Neubaugebiet „Gleisdreieck“ in Lampertheim. Vor Beginn des Verfahrens wurde ein Bebauungskonzept erstellt und mit den städtischen Ämtern abgestimmt. Dieses umfasst fünf Praxisräume, Untersuchungs- und Behandlungsräume, ein Labor, Lager, Büroräume sowie die notwendigen Empfangsräume. Ebenfalls integriert ist eine Apotheke mit Verkaufsraum. Hinzu kommen die für den Betrieb notwendigen Nebenanlage wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie eine Müllsammelstelle. Auf Grundlage dieses Bebauungskonzepts soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, der die rechtliche Grundlage für das Vorhaben bildet.

Für das Gebiet „Gleisdreieck“ nördlich der Gleisstraße befindet sich bereits eine umfangreiche Planung zur Ortsrandarrondierung durch ein Wohngebiet in der Entwicklung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist und für das Gebiet noch kein Baurecht geschaffen wurde, ist für das dargelegte Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans nötig. Das geplante Ärztehaus wird sich in die zukünftige Planung des Gebiets integrieren.

2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3.446 m² groß und umfasst die Teilflächen der Grundstücke 698, 699, 700, 701 und 722/1 auf der Gemarkung Lampertheim.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 698, 699, 700, 701, 722/1 sowie 768 (Ringstraße).

2.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind geprägt von der Bestandsbebauung südlich der Ringstraße, die überwiegend aus Wohnbebauung besteht. Östlich befindet sich die Kita Farbenfroh, nördlich und westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

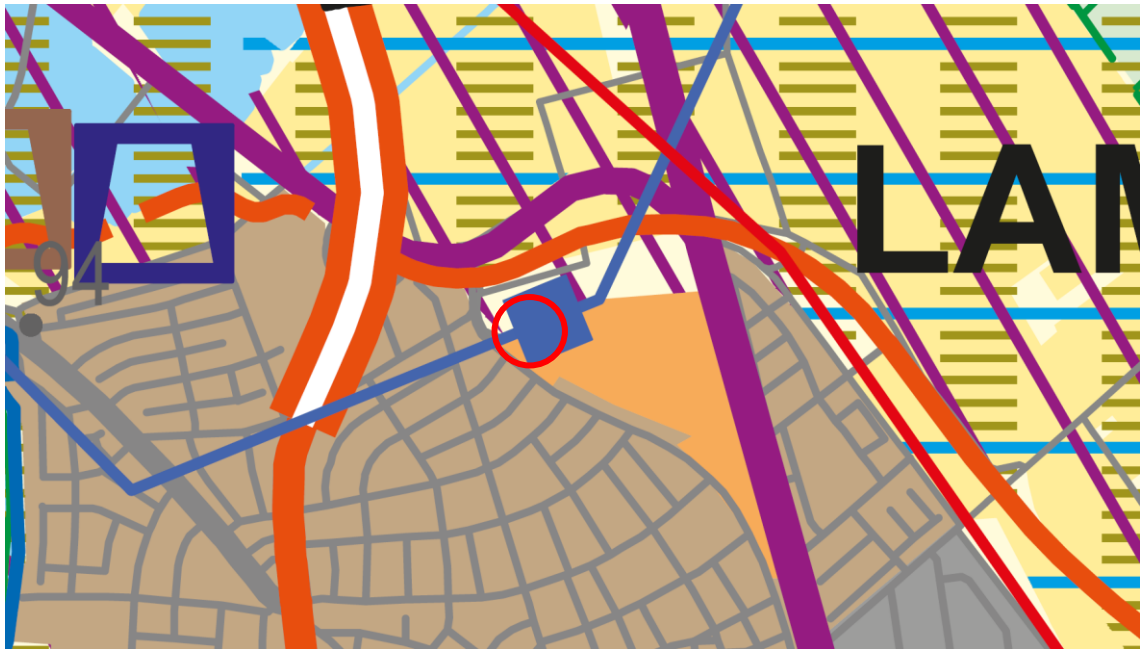
3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner

Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

In diesem ist Lampertheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aufgeführt und liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – Bürstadt – Lampertheim (–Mannheim).



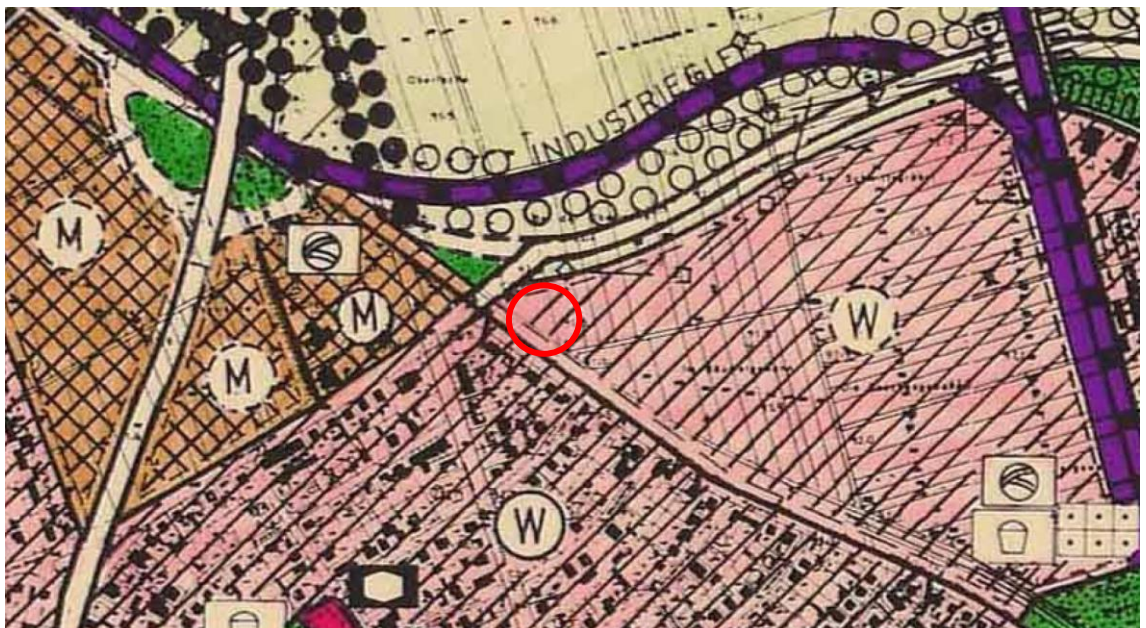
Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Somit gilt die vorliegende Bauleitplanung als an die regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lampertheim als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung durch ein Arzthaus zu. Da diese Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, gilt die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht der Plangeberin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: BürgerGIS Kreis Bergstraße

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Teilumgehung Ost, 1. TA“ (in Kraft getreten am 12.07.1989, geändert am 30.04.1990) vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ ersetzen das vorhandene Planungsrecht in dessen Geltungsbereich.

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Hierbei sind den Vorgaben des BauGB entsprechend folgende Unterlagen notwendig: Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Vorhabenplan, Durchführungsvertrag.

Der Bebauungsplan wird als Vollverfahren aufgestellt, so dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) und § 4 (2) BauGB Teil des Verfahrens ist.

3.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die städtischen Gremien gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in Ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ im Regelverfahren beschlossen. Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim in gleicher Sitzung beschlossen, dass der Bebauungsplan „Ärztehaus Gleisdreieck“ für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt werden soll. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt. Das Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am XX.XX.XXXX, mit Bitte um Stellungnahme bis spätestens XX.XX.XXXX.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in Ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX die Auslegung des Bebauungsplans „Ärztehaus Gleisdreieck“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde dann in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt. Das Anschreiben zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am XX.XX.XXXX, mit Bitte um Stellungnahme bis spätestens XX.XX.XXXX.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ärztehaus Gleisdreieck“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim erfolgte am XX.XX.XXXX.

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am XX.XX.XXXX.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant ist ein dreigeschossiger Bau mit Flachdach, der sich aus zwei rechteckigen Quadern zusammensetzt. Diese sind so miteinander verbunden, dass sie eine L-Form mit ausgestanzten Ecken bilden. Im Südosten des Gebäudes bildet sich so ein Vorplatz am geplanten Empfangsbereich und in der gegenüberliegenden Gebäudeecke eine Terrasse am geplanten Wartezimmer.

Die Parkierung erfolgt u-förmig entlang der Grundstücksgrenze in schräg angeordneten Stellplätzen mit drei Ein- bzw. Ausfahrten. Geplant sind 49 Stellplätze für Pkw sowie 68 eingehauste Abstellplätze für Fahrräder.



Ansicht Neues Ärztehaus

5. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.446 m².

Die gesamte Fläche des Plangebiets wird durch die Nutzung des Ärztehauses mit seinen Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen und Grünflächen eingenommen.