STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

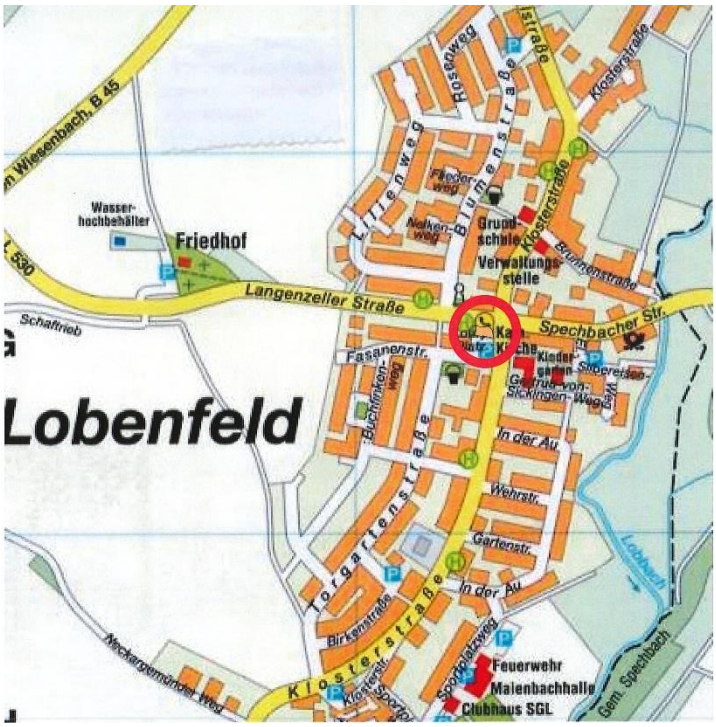
Begründung

zum Bebauungsplan „Torgärten“, 4. Änderung
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Lobenfeld

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torgärten“ befindet sich am Hauptverkehrsknotenpunkt des Ortsteiles Lobenfeld. Hier mündet die K 4178 („Klosterstraße“) in die L 530 ein, welche als „Spechbacher Straße“ und in ihrer Weiterführung als „Langenzeller Straße“ die Hauptverkehrsachsen des Ortes darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Torgärten“, dessen Abgrenzung im Jahr 1968 festgelegt wurde, umfasst den süd-westlichen Siedlungsteil des Ortsteiles. Er stellt mit der heute hier vorhandenen Bebauung den vorgenommen Lückenschluss zwischen der historisch gewachsenen Ortsmitte von Lobenfeld und dem Kloster Lobenfeld dar.



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Lobbach
mit Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

II. Derzeit geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Torgärten“ der Gemeinde Lobenfeld wurde durch den Gemeinderat am 18.03.1970 als Satzung beschlossen und durch den Landkreis Heidelberg am 01.06.1970 genehmigt.
Er wurde seitdem mehrfach fortgeschrieben :

- Satzung 13.12.1979, 1. Änderung
  Teilfläche aus bisherigem Gemeinbedarf wird in Bauland für Bankfiliale umgewandelt
- Satzung 21.05.1981, 2. Änderung
  Einrichtung eines Kinderspielplatzes
- Satzung 04.12.2003, 3. Änderung
  Änderung von Baugrenzen eines Bauplatzes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nach dem erfolgten Satzungs-Beschluss vom 04.12.2003 mit der Veröffentlichung am 12.04.2004 in Kraft getreten.

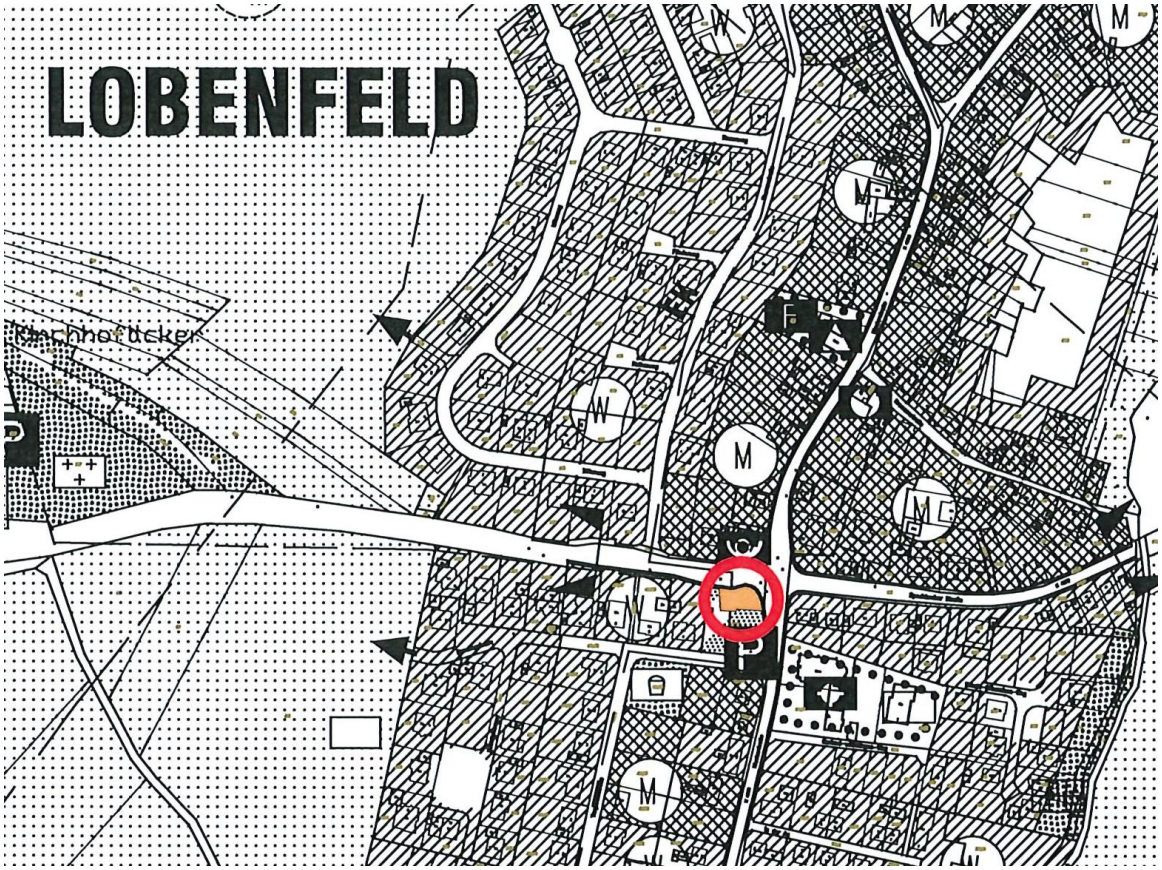
III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich des „Louryplatz“ eine Verkaufsstelle zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes errichten zu können.
Die Fortschreibung des Planungsrechtes ist erforderlich, da der hierfür vorgesehene Standort im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen ist.

IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torgärten“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal stellt an diesem Standort eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dar. Aufgrund dieses Sachverhaltes wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal

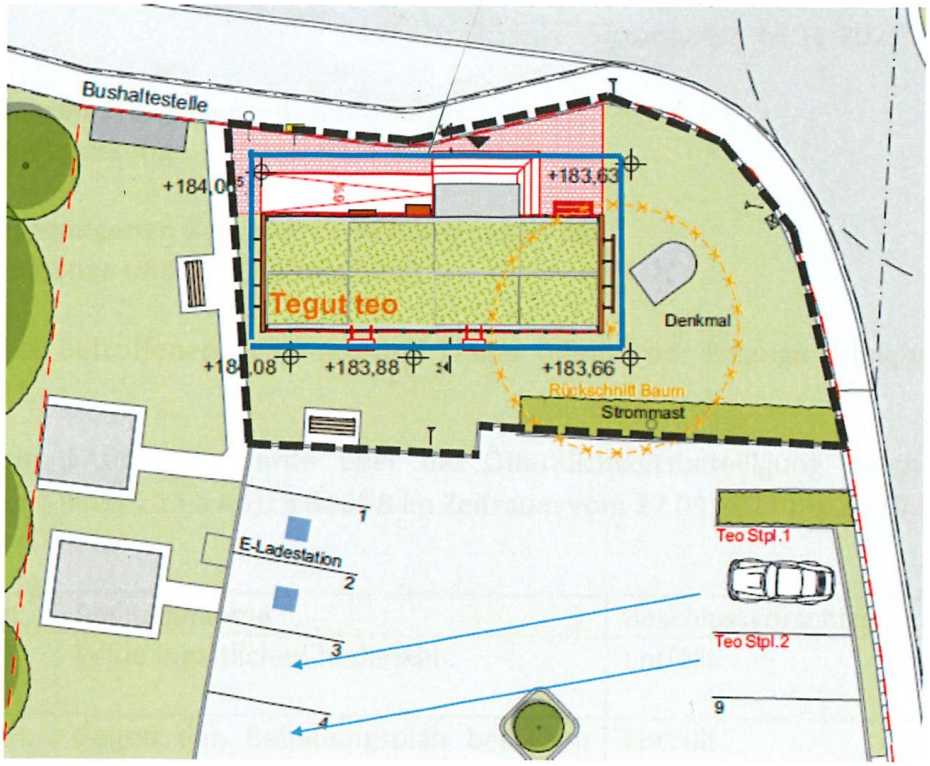
Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torgärten“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Die Schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden für die Fläche des abgegrenzten Geltungsbereiches der 4. Planänderung aufgehoben und neu formuliert.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden für eine 285 m² große Fläche die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für eine öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und ein „Sondergebiet“ für die Errichtung eines Lebensmittel-Marktes festgesetzt.

Die ausgewiesene Sonderbaufläche liegt am nördlichen Rand des „Louryplatz“. Eine denkbare städtebauliche Ausgestaltung ist der nachfolgenden Planskizze zu entnehmen :



1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für die Versorgung der Bevölkerung mit Sortimenten des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebensmitteln. Zulässig ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes, ggf. auch bestückt mit Automaten mit Waren des Sortimentes eines Nahversorgers.
Aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Fläche (maximale Grundfläche = 128 m²), kann auf eine Festsetzung einer zulässigen Verkaufsfläche verzichtet werden.

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche, ist von der Errichtung eines Selbstbedienungs-Marktes auszugehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe formuliert (maximal 189,00 m über Normalhöhenull). Damit ist ein Gebäude bzw. ein in einer Fertigbauweise erstelltes Modul mit einer maximalen Höhe von ca. 5,35 m zulässig.
Die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,45 festgesetzt. Sie wurde unter Berücksichtigung der Größe der ausgewiesenen Sonderbaufläche und der überbaubaren Fläche formuliert.

3. Erschließung

Der Bebauungsplan trifft die Aussage, dass eine Zufahrt auf die Sonderbaufläche weder von der „Spechbacher Straße“ noch von der „Klosterstraße“ aus erfolgen darf. Die Andienung erfolgt über die angrenzende öffentliche Parkierungsfläche.

Der Zugang für Kunden der Versorgungseinrichtung erfolgt schwerpunktmäßig über die Gehwegflächen der genannten Straßenzüge bzw. für die mit dem Fahrzeug eintreffenden Kunden durch anzulegende Zugangsmöglichkeiten vom Parkplatz aus.
Ergänzend wird darauf verwiesen, dass sich unmittelbar vor der ausgewiesenen Sonderbaufläche die Bus-Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet.

Aufgrund der erfolgten Standortwahl an zentraler Stelle von Lobenfeld ist festzustellen, dass eine gute fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Sonderbaufläche für alle Einwohner des Ortes gewährleistet ist. Aufgrund der unmittelbar vorhandenen öffentlichen Parkierungsfläche ist darüber hinaus sichergestellt, dass es durch die Versorgungseinrichtung nicht zu einer Gefährdung des fließenden Verkehrs auf den an das Plangebiet angrenzenden Hauptsammelstraßen kommen wird.

4. Bauweise

Auf der Fläche des Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung eines Gebäudes in der „offene Bauweise“ zugelassen.

VI. Immissionskonflikte

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Verkaufseinrichtung und der zentralen Lage an dem Hauptverkehrsknotenpunkt der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass es durch die geplante Verkaufseinrichtung zu keinen größeren Immissionskonflikten kommen wird. Die an diesem Standort zu jeder Tages- und Nachtzeit gewährleistete soziale Kontrolle wird dazu beitragen, dass es an diesem Standort nicht zu einer unerwünschten „Verweilzone“ einzelner Bevölkerungsgruppen und zu einem Verzehr der hier erworbenen Waren kommen wird. Dies gilt auch unter der Voraussetzung, dass die Verkaufseinrichtung personell überwiegend nicht besetzt sein wird. Sie wird jedoch, wie auch das Umfeld, regelmäßig gereinigt.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die vorhandene Fläche, auf der die Errichtung des Nahversorgungs-Marktes vorgesehen ist, stellt derzeit eine intensiv gepflegten Rasenfläche dar. Sie weist aufgrund der Vorbelastung und der innerörtlichen Lage keine besondere Funktion für die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes auf. Die Fläche stellt keinen Lebensraum für geschützte Arten dar.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine intensiv gepflegte öffentliche Grünfläche an den Hauptverkehrsknotenpunkt der Gemeinde handelt, die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die überplante Fläche ist nicht Bestandteil eines „NATURA 2000“-Gebietes und unterliegt auch keinem anderen Schutzzweck. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, von welchem Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

VIII. Belange des Grundwasserschutzes

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Kleine Spechbach Lobbach-Lobenfeld“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom erfolgt über die direkt an den Platz angrenzende Trafostation.
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in einem ausreichenden Maße sichergestellt.
Anlagen, welche die Wasserversorgung ergänzen, sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Die auf den Flächen des Sondergebietes zulässige Bebauung kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist überwiegend vor Ort zurückzuhalten und zeitversetzt zur Versickerung oder zur Verdunstung zu bringen. Hierdurch finden die Belange der Grundwasserneubildung Berücksichtigung.

X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torgärten“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 285,00 m².

XI. Erschließungskosten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Torgärten“ löst für die Eigentümer angrenzender Grundstücke keine beitragsfähigen Erschließungskosten aus.

Aufgestellt : Lobbach/Sinsheim, 09.09.2021 / 14.02.2022 / 31.03.2022 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Edgar Knecht, Bürgermeister

Architekt