

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

des Magistrats der Stadt Lorsch



Bauleitplanung der Stadt Lorsch

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“, in einem Teilbereich

hier: Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 29.03.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ aufzustellen.

Zielsetzung ist, im Teilbereich um die verlängerte Hagenstraße bisher gewerblich genutzte Grundstücke umzunutzen sowie das dort festgesetzte Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und die an das Mischgebiet angrenzenden Flächen entsprechend in ihrer Nutzung anzupassen, um Konflikte zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung zu vermeiden. Außerdem soll die Möglichkeit des Baus einer Straße von der Hagenstraße über den bisherigen Wirtschaftsweg zur Straße „In der Dieterswiese“ geprüft werden.

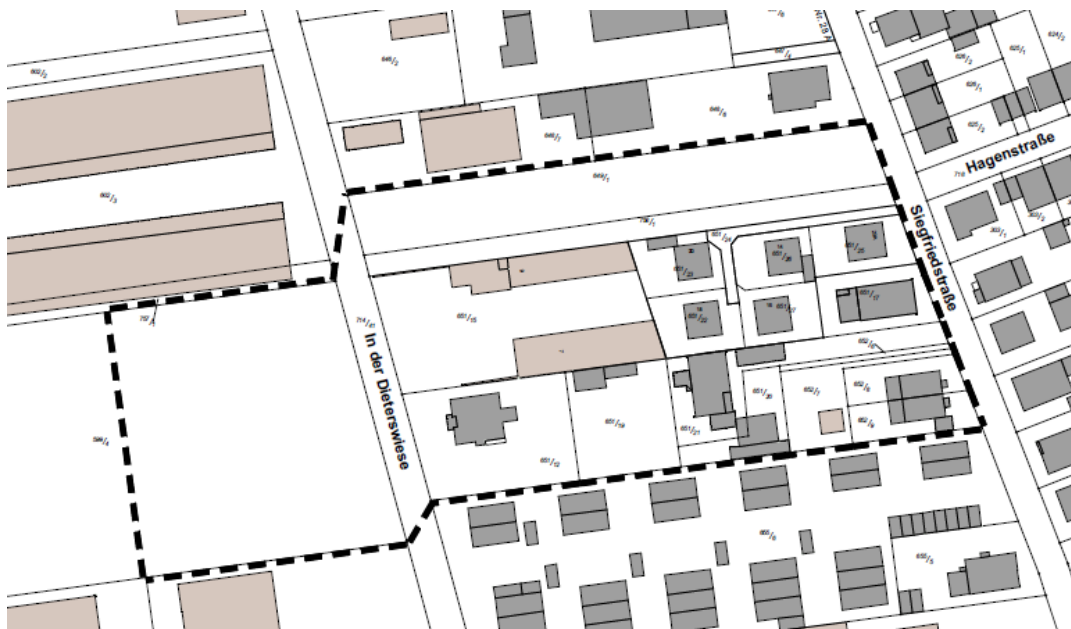
Der Beschluss wurde am 29.03.2014 im Bergsträßer Anzeiger bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 eine Erweiterung des ursprünglich beschlossenen Geltungsbereichs beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2017 im Bergsträßer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich im Westen der Stadt betrifft mehrere Flurstücke der Gemarkung Lorsch und wird im Osten von der Siegfriedstraße begrenzt. Im Süden verläuft er zunächst entlang der Südgrenze der Grundstücke Siegfriedstraße 18/ 18 A/ 18 C sowie In der Dieterswiese 5 und im weiteren Verlauf, westlich der Straße In der Dieterswiese, an der Nordgrenze des Grundstücks In der Dieterswiese 2 (ALDI). Westlich wird er begrenzt von einer Linie in nördlicher Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen ALDI und REWE (Nibelungenstr. 135-137). An der Nordseite grenzt er an das Grundstück In der Dieterswiese 8 und, östlich der Straße In der Dieterswiese, an die Grundstücke In der Dieterswiese 13 und Siegfriedstraße 24.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur 10, Nr. 599/4 (neu: 599/7) teilweise, 649/1, 651/12, 651/15, 651/17, 651/19-21, 651/22-27 (=vormals 651/18), 652/6-9, 714/41 teilw., 758/1 und ist aus der nachfolgend abgedruckten Planskizze ersichtlich.

Planskizze: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in einem Teilbereich



Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.10. bis 10.11.2017, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2017 erfolgte vom 04.10. bis 10.11.2017.

Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf geändert. Somit erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung sowie eine erneute Einholung der Stellungnahmen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 26.02.2019 die geänderten Entwürfe gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung und zur Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Anlagen sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 erster Halbsatz bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Unterlagen liegen in der Zeit von

Montag, dem 25.03.2019 bis einschließlich Dienstag, dem 30.04.2019

bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Bau- und Umweltamt), Zimmer 203 - 207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch öffentlich aus. Die Unterlagen können während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) eingesehen werden.

Die Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt Lorsch (www.lorsch.de > Stadt- und Bürgerbüro > Behördenwegweiser > Bauleitplanungen) für den o.g. Beteiligungszeitraum eingesehen werden und sind zudem über das zentrale Internetportal des Landes (<https://bauleitplanung.hessen.de>) zugänglich. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Bekannt gemacht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die verfügbaren umweltbezogenen Informationen, die nachfolgend zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert aufgeführt sind. Die Informationen finden sich in den während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen, der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie den vorliegenden Gutachten, die der Begründung als Anlagen beiliegen.

Art der umweltbezogenen Information	wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung vom 11.08.2017 der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet, Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm - Untersuchung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet, Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm - Beschreibung der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen
Anlage 2: Artenschutzfachliche Prüfung vom 30.07.2018 des Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels	<ul style="list-style-type: none"> - umfassende Erhebung und Prüfung örtlich zu erwartender Artengruppen - Erläuterung und Beurteilung der nachgewiesenen Arten - Beschreibung und Berücksichtigung fachlich geeigneter und zumutbarer erforderlicher Maßnahmen in Form von Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen, Ökologische Baubegleitung sowie Monitoring
Anlage 3: Stellungnahme zur geplanten Entwässerung vom 24.10.2018 der Aquadrat Ingenieure, Griesheim	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung und Erläuterung der hydraulischen Randbedingungen - Beschreibung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gemäß geotechnischem Gutachten (s. u.)
Anlage 4: Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 17.09.2018 der Geotechnik BFW GmbH, Mainz	<ul style="list-style-type: none"> - Abgabe einer Einschätzung hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser - Beschreibung des örtlich anstehenden Bodens - Beschreibung möglicher baulicher Maßnahmen zur Versickerung

Folgende, nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen vor:

vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt, vom 06.11.2017	<p><u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Hinweis auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers, bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt, vom 08.11.2017	<p><u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Die näher an die gewerbliche Nutzung heranrückende Wohnnutzung birgt erhebliches Konfliktpotential zwischen den Nutzungen, welches mit Lärm- und auch anderen Emissionen, beispielsweise Geruchsemissionen oder Emissionen durch An- und Ablieferverkehr, verbunden ist. Von den Emissionen beleuchten die Planungsunterlagen lediglich die Lärmemissionen genauer und stellen eine erhebliche Vorbelastung fest, denen mit Lärmschutzmaßnahmen und Emissionskontingentierung begegnet wird.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung betrachtet einige ansässige Handwerksbetriebe, die sich künftig im Allgemeinen Wohngebiet befinden würden, nicht. Die Untersuchung ist auf diese Firmen auszudehnen.</p>
Industrie- und Handelskammer Darmstadt, vom 09.11.2017	<p><u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Hinweis, dass zwei ansässige Betriebe in der Lärmprognose nicht berücksichtigt wurden. Dies ist dringend nachzuholen, die Planungen sind entsprechend der Ergebnisse anzupassen.</p> <p>Eine Kommune hat die Verpflichtung, mögliches Gefahren- und Konfliktpotential planerisch frühzeitig zu bewältigen. Empfehlung, den Kontakt zu den Betrieben zu suchen und gemeinsame Entwicklung des Plangebietes zu erarbeiten.</p>
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauaufsicht und Bauleitplanung, Heppenheim, vom 08.11.2017	<p><u>Belange der Umwelt:</u> Aussage der Begründung, dass durch vorliegende Planung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan für diesen Bereich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten seien, textlich wird dies erläutert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, dies zu konkretisieren und durch planerische Darstellungen zu belegen.</p> <p><u>Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:</u> Erläutert wird, dass durch verschiedene Maßnahmen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen würde. Hinweis, dass es sich bei einigen der genannten Maßnahmen nicht um Festsetzungen handelt, sondern um Empfehlungen, die keine Verbindlichkeit im Hinblick auf die Umsetzung entfalten. Es ist zu prüfen, ob die Hinweise unter D 10 – 12 nicht verbindlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten.</p> <p><u>Artenschutz:</u> In der Begründung werden Aussagen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit getroffen. Auf artenschutzrechtliche Belange wird nicht eingegangen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan finden sich Ausführungen, wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verstöße vermieden werden sollen, womit die artenschutzrechtliche Problematik jedoch auf die Genehmigungsebene verschoben wird.</p> <p>Hinweis, dass bereits im Aufstellungsverfahren eines B-Planes nachvollziehbar darzulegen ist, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. In den vorgelegten Unterlagen wird der Belang Artenschutz nicht ausreichend gewürdigt, aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob eine Bestandserfassung und deren Bewertung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt wurde. Inwieweit Arten/ -gruppen artenschutzrechtlich relevant sein können, ist auf der Grundlage der im Gebiet vorhandenen Strukturen bzw. Biotoptypen zu ermitteln. Hierzu bedarf es einer konkreten Beschreibung des Bestandes und auf dieser Grundlage einer Potenzialabschätzung.</p> <p>Sollten artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sein, sind die Maßnahmen darzulegen, wie ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden wird. Solche Maßnahmen sind rechtlich zu sichern.</p>

	<p>Sofern dies nicht der Fall sein sollte, sollten in den B-Plan Hinweise aufgenommen werden, wonach die artenschutzrechtlichen Verbote bei Neubau, Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind, damit bei Realisierung der Planung nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.</p> <p>Hinweis, dass der gesetzliche Artenschutz gegenüber dem Bebauungsplan als kommunale Satzung höherrangiges Recht darstellt, Bebauungspläne können somit erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die artenschutzrechtlichen Belange der Planung nicht mehr entgegenstehen bzw. hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange nachvollziehbar dargelegt wurde, dass kein Verbotstatbestand eintreten wird.</p> <p><u>Geothermie:</u> Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich, aber durch eine Bohrtiefenbegrenzung beschränkt.</p> <p><u>Grundwasser- und Gewässerschutz:</u> Eine Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist möglich, sofern dies schadlos ist, d.h. hydraulisch möglich ist und ohne dass Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung für das Gebiet erfolgte bislang nicht. Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers hydraulisch möglich ist, ist nicht nachgewiesen. Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist zu belegen.</p> <p>Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation sollte nicht ausgeschlossen werden, da die Versickerungsfähigkeit nicht für alle Grundstücke nachgewiesen wurde. Ein Nachweis, dass die öffentliche Kanalisation in der Lage wäre, neben dem häuslichen Abwasser auch das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen, wurde bisher nicht erbracht.</p> <p><u>Belange der Landwirtschaft/ Feldflur:</u> Für den Planbereich ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Die Änderungen wirken sich nicht negativ auf die Landwirtschaft aus, es werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Belange der Raumentwicklung:</u> Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, eingehalten werden. Sofern diese z.B. durch ausreichende Abstandsbemessungen nicht eingehalten werden können, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden (G4.9-1). Zudem soll das im Plangebiet verloren gegangene Flächenpotential für Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p>
<p>Regierungspräsidium, Darmstadt, vom 31.07.2018</p>	<p><u>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz:</u> Hinweis darauf, welche gesetzlichen Grundlagen bei der geplanten Versickerung zu beachten sind, sowie Info, dass die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, dessen Vorgaben zu beachten sind. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, es wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt, die zu berücksichtigen sind, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes folgt die Aufstellung des Bebauungsplans dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung) und damit ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet wird. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p>

	<u>Immissionsschutz und Schutzgut Mensch:</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hingewiesen wird auf die Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftversorgung von Wohn- und Schlafräumen, bei vorhandener Außenlärmbelastung ist diese mit zusätzlichen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.
	<u>Oberflächengewässer:</u> Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Während des oben genannten Zeitraums können Stellungnahmen schriftlich oder während der allgemeinen Dienststunden auch mündlich zur Niederschrift an den Magistrat der Stadt Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lorsch deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Lorsch, den 15.03.2019

Der Magistrat der Stadt Lorsch
Klaus Schwab, 1.Stadtrat