

Amtliche Bekanntmachung des Magistrats der Stadt Lorsch

Bauleitplanung der Stadt Lorsch

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“

(1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“)

und 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch

Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zum Vorentwurf der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen.

Beim Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ handelt es sich dabei um die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“, die jedoch künftig unter der Bezeichnung „Nördlich des Starkenburgrings“ geführt wird.

In gleicher Sitzung am 06.11.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung die auf die so beschlossenen Abwägungsergebnisse abgestimmten Planungen für den Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und für die 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans als Entwurf beschlossen und die Begründungen gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den zugehörigen Anlagen. Der Entwurf der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans besteht aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in gleicher Sitzung für die Entwürfe auch die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen gegenüber den Vorentwurfsfassungen in einer gesonderten Vergleichsfassung der Entwurfsunterlagen jeweils markiert sind. Ergänzungen sind unterstrichen; Löschungen sind durchgestrichen.

Ziel der Bauleitplanungen

Ziel der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch und des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ist die Umwidmung einer planungsrechtlich gesicherten Sondergebietsfläche in gewerbliche Bauflächen sowie die Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen, um das am südöstlichen Stadtrand gelegene Gebiet für eine breitere Zahl an Interessenten nutzbar zu machen. Weiterhin soll eine Erweiterung der bereits bestehenden Pflegeeinrichtungen ermöglicht werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ wird begrenzt:

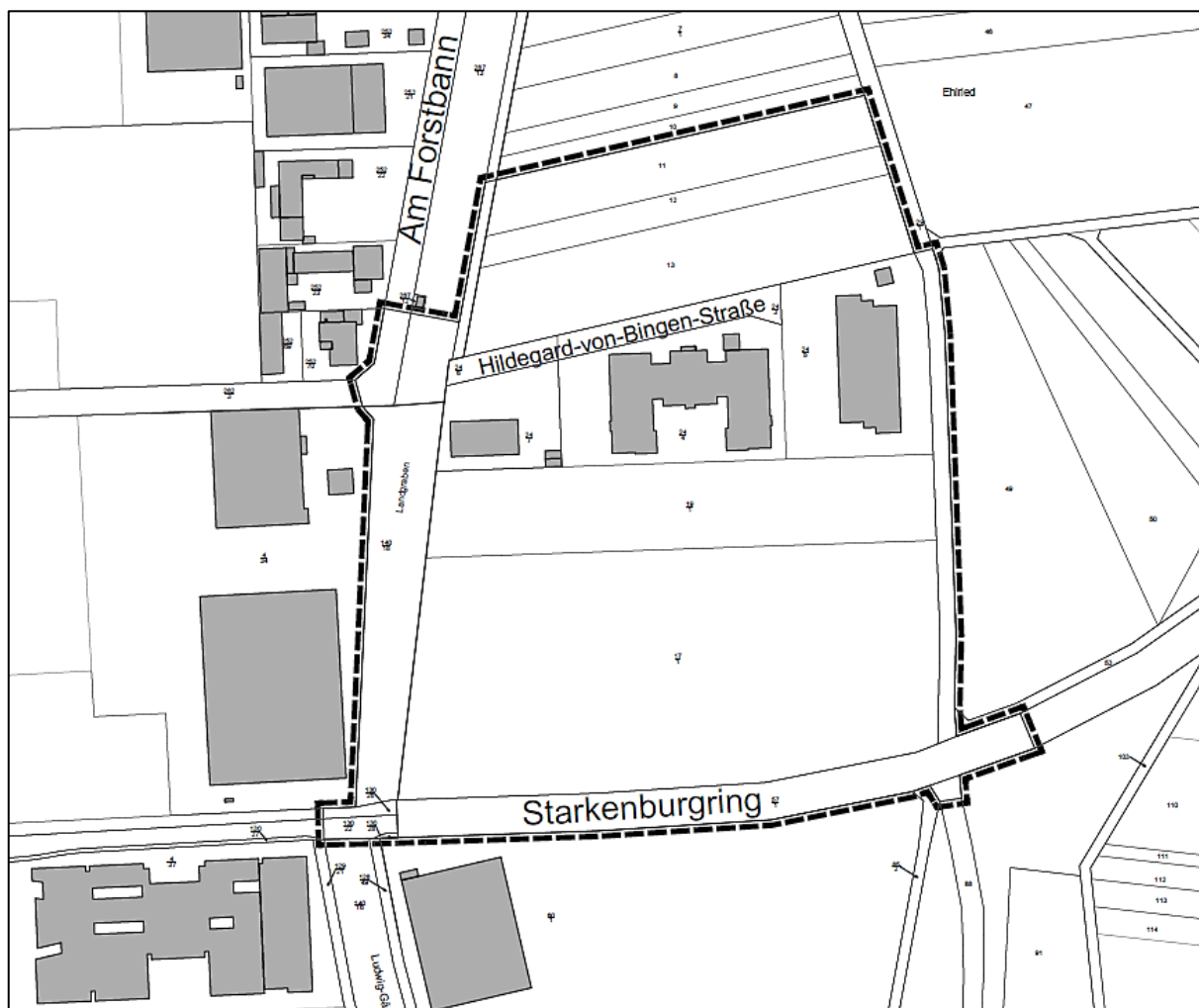
- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 19, Nr. 10,

- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Flur 19, Nr. 47, 48 und 49,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Flur 19, Nr. 89, 86, 85/2, 60/1 sowie Flur 17, Nr. 128/49, 140/16 (Ludwig-Gärtner-Straße) und 129/21,
- im Westen: durch eine Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Flur 17, Nr. 129/21 und durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Flur 17, Nr. 4/34 sowie Flur 13, Nr. 282/3 (Am Forstbann), 252/70.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 19, Nr. 11, 12, 13, 17/1, 19/1, 24/7, 24/4, 24/5, 24/6, 24/3 und Flur 17, Nr. 140/18 und 130/28 vollständig. Jeweils teilweise im Geltungsbereich enthalten sind die Flurstücke Flur 19, Nr. 29/1, 57/1 (Starkenburgring), 88 und Flur 17, Nr. 130/22, 130/26 sowie Flur 13, Nr. 287/13, 284/17 und 283/24.

Der Geltungsbereich der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“.

Die genaue Abgrenzung des ca. 5,2 ha großen Geltungsbereiches ergibt sich aus folgender Abbildung:



Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“, bestehend aus der Planzeichnung mit Nutzungsschablone und Planzeichenerklärung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO), Kennzeichnungen und Hinweisen) sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht nebst den darin aufgeführten Anlagen, und die Entwurfsplanung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch, bestehend aus der Planzeichnung (Darstellung der geplanten Nutzungen mit Planzeichenerklärung) und der Begründung mit Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen, sowie die nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit von

Montag, dem 15.12.2025 bis einschließlich Freitag, dem 30.01.2026

auf der Internetseite der Stadt Lorsch (www.lorsch.de > Bauen und Umwelt > Bauen und Wohnen > Bauleitplanung > Bauleitplanungen im Beteiligungsverfahren, Link: <https://lorsch.de/de/bauen-umwelt/bauleitplanung/>) im PDF-Format eingesehen und heruntergeladen werden können.

Auch im zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/>) wird auf die Internetseite der Stadt Lorsch mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt dieser Bekanntmachung verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in Papierform bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Fachbereich Bauen und Umwelt), Zimmer 203-207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Verfügung zu stellen. Dort werden die vorgenannten Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch sowie die nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Einsichtnahme ist im oben genannten Zeitraum zu den allgemeinen Servicezeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) möglich. Eine vorherige Terminvereinbarung mit Herrn Stephan, Fachbereich Bauen und Umwelt (Tel.: 06251/5967-306, E-Mail: r.stephan@lorsch.de), wird empfohlen.

Durch die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und deren zusätzliche öffentliche Auslegung im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch wird die Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB an den Planungen beteiligt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Darüber hinaus kann sich die Öffentlichkeit im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten.

Die Öffentlichkeit kann während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. im oben genannten Zeitraum, zu den Planungen Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit in elektronischer Form an den Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch (E-Mail: r.stephan@lorsch.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Magistrat der Stadt Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, oder im Rahmen der Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, 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. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden alsdann geprüft und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Die 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch betreffend, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der oben genannten Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Beteiligten werden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ und der Begründung zur 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Lorsch sind als Anlagen jeweils beigefügt:

1. Artenschutzrechtliches Gutachten, BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Juli 2025
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 57, FIRU Gfl mbH, August 2016
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 57-1, FIRU Gfl mbH, 16.02.2024.
4. Archäologische Untersuchung, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh, 10.03.2023.
5. Kampfmitteluntersuchung, GGU – Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbh, 10.03.2023.
6. Geophysikalischer Abschlussbericht, OBK Süd GmbH, Ortung & Bergung von Kampfmitteln, Bensheim, 27.09.2024
7. Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnik BFW GmbH, 01.07.2015.
8. Geotechnischer Untersuchungsbericht, Erweiterung Südost, Geotechnik Team Mainz GmbH, 05.06.2023.
9. Verkehrstechnische Untersuchung, T+T Verkehrsmanagement GmbH, 15.04.2025

Es wird bekannt gemacht, dass folgende nach Einschätzung der Stadt Lorsch wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bereits vorliegen und innerhalb der vorgenannten Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage der Stadt Lorsch (Link siehe oben) veröffentlicht sowie im Stadthaus der Stadt Lorsch (Anschrift siehe oben) öffentlich ausgelegt werden. Personenbezogene Angaben wurden anonymisiert:

- **Interessengemeinschaft Engpass Lorsch (IgeL) vom 20.05.2024:**
 - Hinweis auf mögliche Belastung der Wohngebiete Kriemhildenstraße und Friedensstraße mit Schwerverkehr.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024:**
 - a) **Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

- Hinweis auf nötigen Ausgleich des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“.

b) Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

- Hinweis auf zu erbringenden Nachweis der Sicherstellung der Wasserversorgung.
- Untersuchung der Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser zu Brauchwasserzwecken.
- Hinweis auf Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution.
- Darlegung des Einflusses des Vorhabens auf die Grundwasserneubildung erforderlich.
- Darlegung der Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.
- Hinweis auf notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für eine eventuelle Grundwasserhaltung und sonstigen Umgang mit Grundwasser.
- Hinweis auf Lage des Planungsgebiets im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried.
- Hinweis auf die Grundwasserflurabstände und erforderliche Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet.
- Hinweis auf Behandlung des Umweltmerkmals Grundwasser im Umweltbericht.
- Hinweis auf die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie.

c) Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

- Hinweis auf Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

d) Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

- Keine Hinweise auf Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.
- Hinweis auf erforderliche Anstrengungen, das Ausgleichsdefizit auszugleichen.

e) Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

- Hinweis auf erforderliche Ergänzung der faunistischen Kartierung und Erstellung eines artspezifischen Vermeidungs- und Ausgleichskonzepts.

▪ **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 03.05.2024:**

- Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung.

▪ **Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße – Bauen, Umwelt und Bauleitplanung, Stellungnahme vom 21.05.2024:**

a) Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- Anregung auf Überprüfung der textlichen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten.
- Kennzeichnung der Flächen als vernässungsgefährdeter Bereich.
- Anregung, Photovoltaikanlagen auf den Dächern verbindlich festzusetzen.
- Anregung, eine Dachflächenbegrünung verbindlich festzusetzen.

b) Immissionsschutz

- Hinweis auf Trennungsgrundsatz

c) Untere Naturschutzbehörde

- Anregung, im Flächennutzungsplan eine Variantenprüfung durchzuführen.
- Anregung, Photovoltaikanlagen auf den Dächern verbindlich festzusetzen.
- Anregung, eine Dachflächenbegrünung verbindlich festzusetzen.

- Anregungen zu den textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen.
- Hinweis, dass die Kompensation noch zu regeln ist.
- Hinweis, dass eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierungen in geeigneten Zeiträumen erforderlich ist.

d) Untere Wasserbehörde

- Hinweise zur Anzeigepflicht einer Grundwasserhaltung.
- Hinweis auf Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und die sich daraus ergebenden Folgen für Heizölverbraucheranlagen.
- Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Hinweis auf ungünstige Zone im Hinblick auf Geothermienutzung.
- Hinweis auf die Ersatzbaustoffverordnung und die Bundesbodenschutzverordnung.

e) Landwirtschaft

- Falls Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sollen dafür keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen herangezogen werden.

▪ Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.05.2024:

- Hinweis auf erforderliche ergänzende archäologische Untersuchungen.

▪ IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 16.05.2024:

- Hinweis, zur Berücksichtigung von „Autotürensclagen“ von Mitarbeitern von Gewerbebetrieben als Gewerbelärm.
- Anregung zu einer anteiligen Dach- und Fassadenbegrünung.

▪ HessenForst, Forstamt Lampertheim, Stellungnahme vom 22.05.2024:

- Hinweis auf angrenzende Waldflächen.
- Hinweis auf die Einhaltung von Abstandsflächen zum Wald.

▪ Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe Ost, Stellungnahme vom 13.05.2024:

- Hinweis auf Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch“.
- Anregung einer Prüfung der langfristigen Bereitstellung der zukünftig benötigten Wassermengen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen des Textteils) Bezug genommen wird, zu den vorgenannten Servicezeiten bei der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Fachbereich Bauen und Umwelt), Zimmer 203-207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, eingesehen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Die Stadt Lorsch hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Lorsch, den 05.12.2025

**Der Magistrat der Stadt Lorsch
Christian Schöning, Bürgermeister**