

Amtliche Bekanntmachung des Magistrats der Stadt Lorsch

Bauleitplanung der Stadt Lorsch

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 03.04.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) sowie wasserrechtlicher Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dieser Satzungsbeschluss für den v.g. Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau zusätzlichen Wohnraums durch eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche im Nordosten der Stadt Lorsch. Städtebauliche Zielsetzung ist es, aufgrund der vorhandenen baulichen (nahezu ausschließlich gewerblichen) Überprägung der Grundstücke eine städtebauliche Neuordnung herbeizuführen und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die hier beabsichtigte Revitalisierung der inzwischen der Unternutzung anheimgefallenen Gewerbeflächen zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Stadt Lorsch, in räumlicher Nähe zur ausgewiesenen Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes Kloster Lorsch. Im Westen bildet die Straße „Am Wingertsberg“ den Abschluss des Plangebietes, im Osten der Landgraben. Im Süden schließt ein Gewerbegrundstück an, welches bis zur südlich gelegenen Nibelungenstraße reicht. Im Nordwesten befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz und im Norden die vorhandene Ortsbebauung beidseits der Straße „Am Wingertsberg“.

Die überplante Fläche umfasst insgesamt rund 6.690 m² und beinhaltet nach der aktuellen Liegenschaftskarte die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Lorsch, Flur 2, Nr. 17/1, 74/4, 74/6, 74/8 sowie jeweils teilweise Nr. 73/16, 73/21 und 405/2. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet (unmaßstäbliche Darstellung).

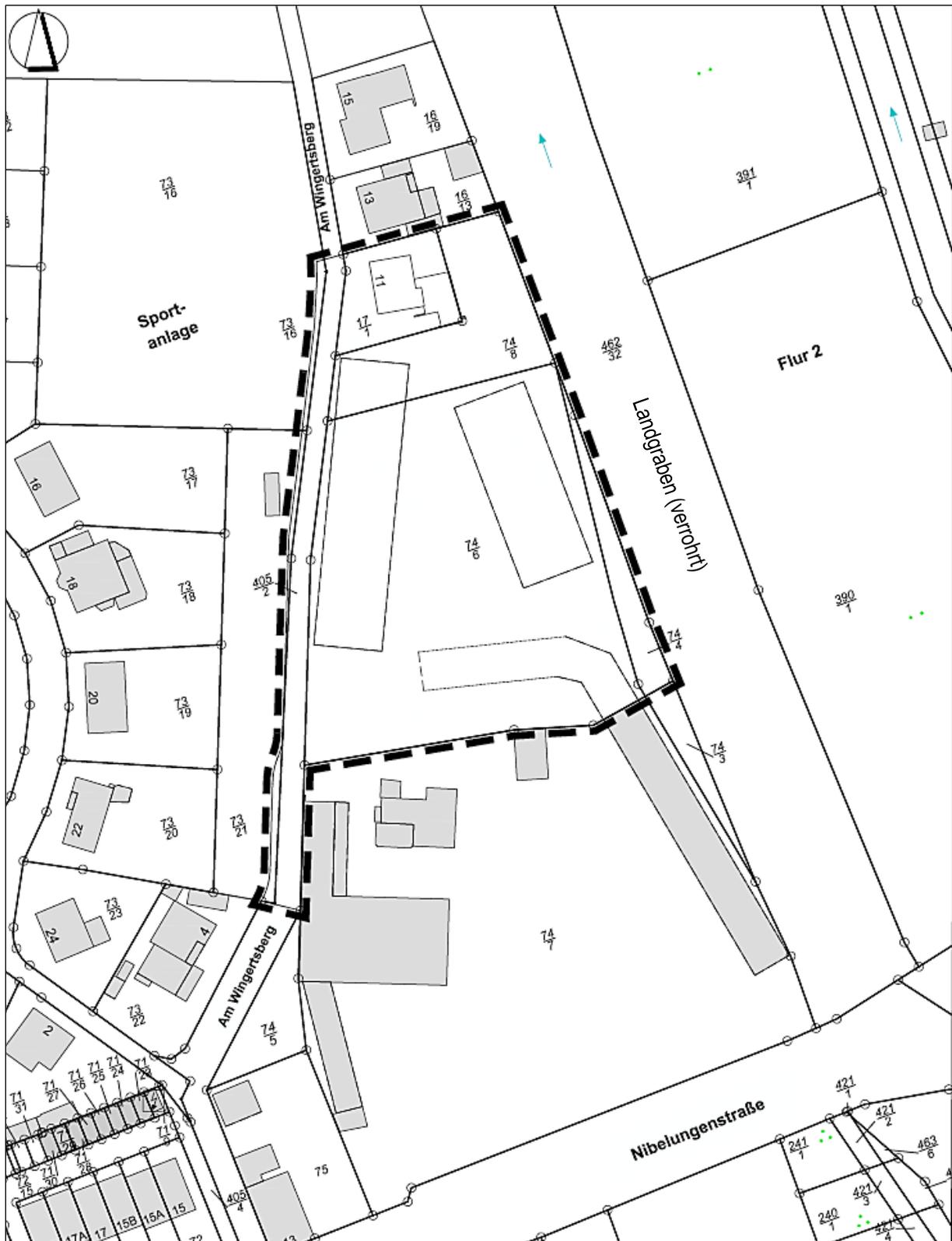


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ in der Gemarkung Lorsch (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie, unmaßstäbliche Darstellung)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“, bestehend aus der Planzeichnung mit dem Textteil zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der

Baunutzungsverordnung (BauNVO), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO, wasserrechtliche Festsetzungen sowie eine Kennzeichnung und Hinweise), der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) sowie der dazugehörigen Begründung mit Anlagen (siehe unten), ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Dauer der Auslegung ist zeitlich nicht begrenzt. Folgende Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- IP-Konzept (2023), Städtebauliche Konzeption „Wohnquartier am Kloster“, Teilbereich A, Lautertal-Reichenbach, 08.11.2023.
- IP-Konzept (2023), Städtebauliche Konzeption „Wohnquartier am Kloster“, Gesamtkonzeption (Teilbereich A und B), Lautertal-Reichenbach, 08.11.2023.
- IP-Konzept (2023), Gesamtstädtebauliche Konzeption „Wohnquartier am Kloster“, Teilbereiche A und B mit Luftbild, Lautertal-Reichenbach, 25.09.2023.
- IP-Konzept (2023), Städtebauliche Konzeption „Wohnquartier am Kloster“, Geländeschnitt 1-1 (Teilbereiche A und B), Lautertal-Reichenbach, 08.11.2023.
- IP-Konzept (2023), Städtebauliche Konzeption „Wohnquartier am Kloster“, Geländeschnitt 2-2 (Teilbereiche A und B), Lautertal-Reichenbach, 08.11.2023.
- Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG (2020), Geotechnischer Vorbericht zum Projekt Wohnquartier Am Klosterpark Lorsch, AZ.: 05 20 15, 1. Bericht, Limburg, 23.06.2020.
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (2020), Gutachten Nr. T2307 im Rahmen der Bauleitplanung für das Wohnquartier Klosterpark in Lorsch, Untersuchung des Gewerbelärms durch das Sägewerk und den Holzhandel im Süden des Plangebietes sowie Voruntersuchung zum Straßen- und Schienenverkehrslärm und dem Sportlärm (Bolzplatz), Frankfurt, 09.07.2020.
- Plan Ö, Dr. René Kristen (2020), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektentwicklung "Wohnquartier am Klosterpark", Baufeld 1.1 und 1.2, Biebental-Fellingshausen, November 2020.

Die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ können beim Magistrat der Stadt Lorsch, Stadthaus, Kaiser-Wilhelm-Platz 1 in 64653 Lorsch im 2. Obergeschoss (Fachbereich Bauen und Umwelt), Zimmer 203-207, während der allgemeinen Servicezeiten der Verwaltung eingesehen werden: 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. Darüber hinaus besteht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Möglichkeit, den Bebauungsplan mit den zugehörigen Unterlagen im Internet (Bürger-GIS des Kreises Bergstraße) einzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde. Das Verfahren nach § 13a BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden. In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde. Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen können, wenn aufgrund der Festsetzungen der Satzung die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Magistrat der Stadt Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch, beantragt wird. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ist bei der Inkraftsetzung von Satzungen nach dem BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Lorsch unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnquartier am Kloster“ in der Gemarkung Lorsch, einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie der wasserrechtlichen Festsetzungen nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Lorsch in Kraft.

Lorsch, den 18.08.2025

Für den Magistrat der Stadt Lorsch,
Christian Schönung (Bürgermeister)