PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„IM LAGERFELD – 8. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG
Fassung zur Offenlage

JULI 2026

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-007-08

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4

2. Angaben zum Bebauungsplan 5

2.1. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele 5

2.2. Verfahrensart 5

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen 6

3.1. Regionalplan Südhessen 6

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 7

3.3. Flächennutzungsplan 8

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 9

4.1. Naturschutz 9

4.2. Wasserschutz 9

4.3. Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried 10

4.4. Denkmalschutz 10

4.5. Artenschutz 10

5. Bisheriges Baurecht 13

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 14

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung 14

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 16

6.3. Immissionsschutz 17

6.4. Bodenschutz 17

7. Planung 18

7.1. Städtebauliche Konzeption 18

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 20

7.2.1. Art der baulichen Nutzung 20

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung 20

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche 21

7.2.4. Bauweise 21

7.2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen 22

7.2.6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen 22

7.2.7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 22
7.3. Örtliche Bauvorschriften 22
7.4. Immissionsschutz 23
7.5. Grünordnung 25
7.5.1. Flächenbilanz 26
7.5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft 26
7.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft 27
7.5.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen 28
7.6. Verkehrliche Erschließung 30
7.7. Ver- und Entsorgung 30
8. Bodenordnung 32

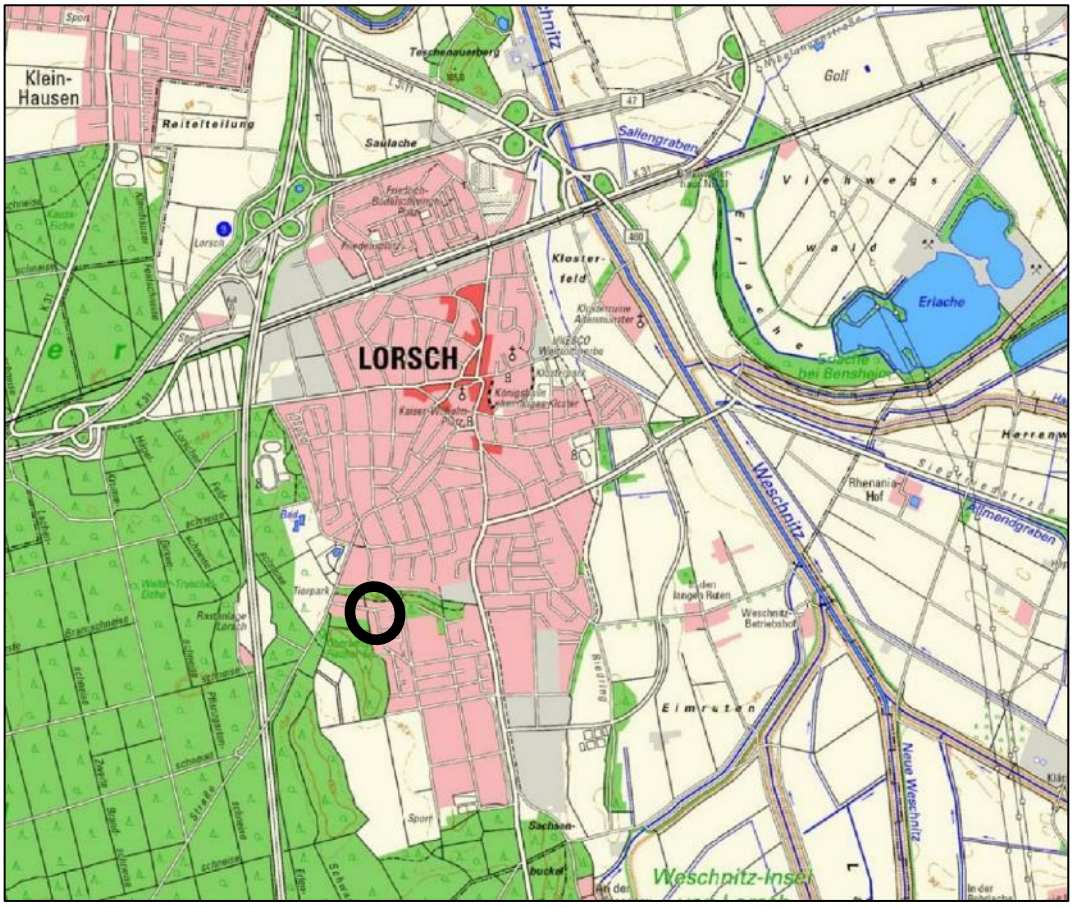
Anlagen

Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG“, August 2025.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld, 8. Änderung“ Stadt Lorsch“, 07.08.2025.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.480 m² und befindet sich im Westen der Ortslage von Lorsch nördlich der Zedernstraße.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 11 und wird begrenzt

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 70/2 bzw. durch deren Verlängerung Richtung Westen über das Flurstück 350/3,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 796/2 sowie eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 797/2 lotrecht auf die südliche Grenze der Zedernstraße,

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 350/2, 798 (Ginsterweg), 851 und 852,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 871 bzw. deren geradlinige Verlängerung auf die südliche Grenze der Zedernstraße.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 797/1 und 797/2 vollständig sowie einen Teil der Flurstücke 350/3 und 782 (Zedernstraße).

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Stadt Lorsch unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnungen – insbesondere auch im Segment preisgünstigen Wohnraums - äußert. Auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für zusätzliche Wohnbauflächen wurde das Grundstück des heutigen Spielplatzes in der Zedernstraße (Zedernstraße 14, Flurstück 797/1) betrachtet. Das Grundstück ist 1.003 m² groß und mit Rasen, Büschen und Bäumen bewachsen. Es sind Spielgeräte mit dem Schwerpunkt für Kleinkinder und auch Bänke aufgestellt.

Bereits im Zuge der Beratungen zum Spielleitplan in den Jahren 2017/2018 wurde diskutiert, ob dieser Spielplatz aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Birkengarten aufgegeben werden kann. Die Stadt sieht mittlerweile keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Spielplatz in der Zedernstraße mehr, zumal auch zwischenzeitlich südlich der Kastanienallee eine neue öffentliche Spielfläche entsteht.

Das Flurstück ist grundsätzlich für eine Wohnnutzung – auch durch ein Mehrfamilienhaus – geeignet. Die Fläche ist bereits voll erschlossen.

Planungsrechtlich ist die Fläche an der Zedernstraße im Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ bislang als Kinderspielplatz festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung des gültigen Bebauungsplans erforderlich. In den Bebauungsplan mit einbezogen werden auch die Flächen einer angrenzenden Schaltstation (Flurstück 797/2), des Fußwegs von der Zedernstraße zum Philosophenweg (Flurstück 350/3, teilweise) und der Zedernstraße (Flurstück 782, teilweise).

Planungsziel ist die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau entlang der Zedernstraße.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Bebauung einer bislang als Kinderspielplatz genutzten Freifläche innerhalb der Ortslage der Stadt Lorsch. Daher liegen nach Ansicht der Stadt die rechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vor. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 25.04.2023 (4 CN 5/21) den Anwendungsbereich des § 13a BauGB näher präzisiert und hier insbesondere eine Differenzierung zwischen dem für die Anwendung von § 13a BauGB maßgebenden Siedlungsbereich und dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorgenommen. Dabei wurde vom Bundesverwaltungsgericht folgender Leitsatz formuliert:

„Ob eine diesseits der äußeren Grenzen der Ortslage belegene Freifläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und folglich im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann, entscheidet sich nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten.“

Im Urteil selbst heißt es zudem:

„Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert."

Da der Bebauungsplan somit der Innenentwicklung dient, wird er gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

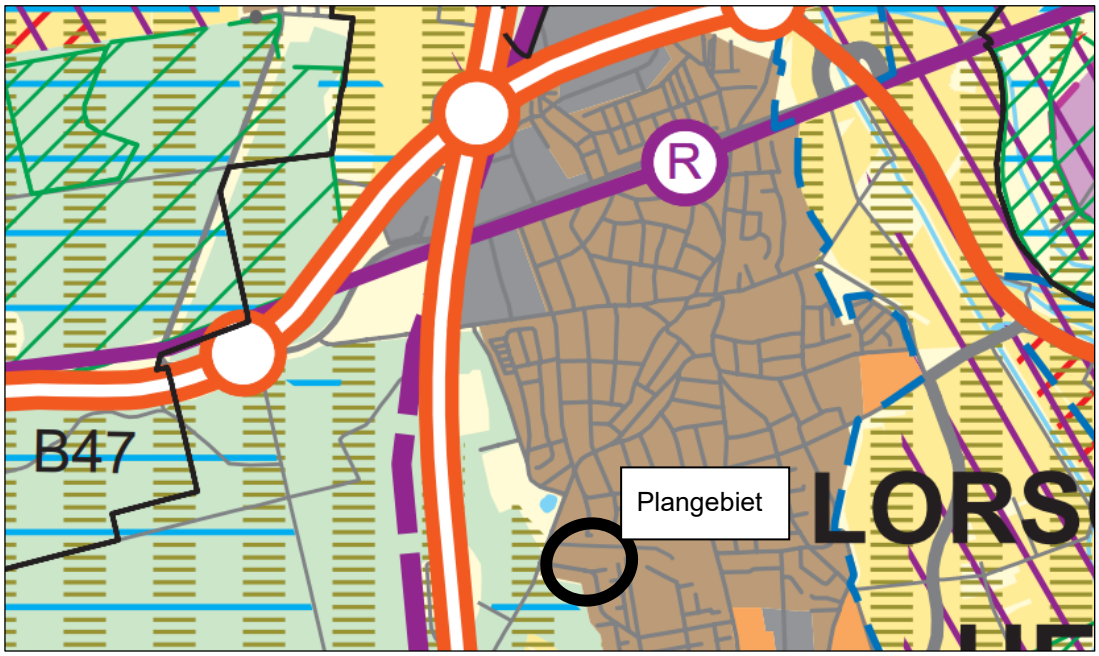
Ungeachtet der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, hat die Stadt eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, um insbesondere die Belange der Nachbarschaft in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen lassen zu können. Weiterhin ist auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt, um die bei der Planung zu berücksichtigenden fachlichen Belange frühzeitig abzustimmen.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1. Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Auch die Flächen im Umfeld sind als Vorranggebiete Siedlung im Bestand dargestellt.

Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

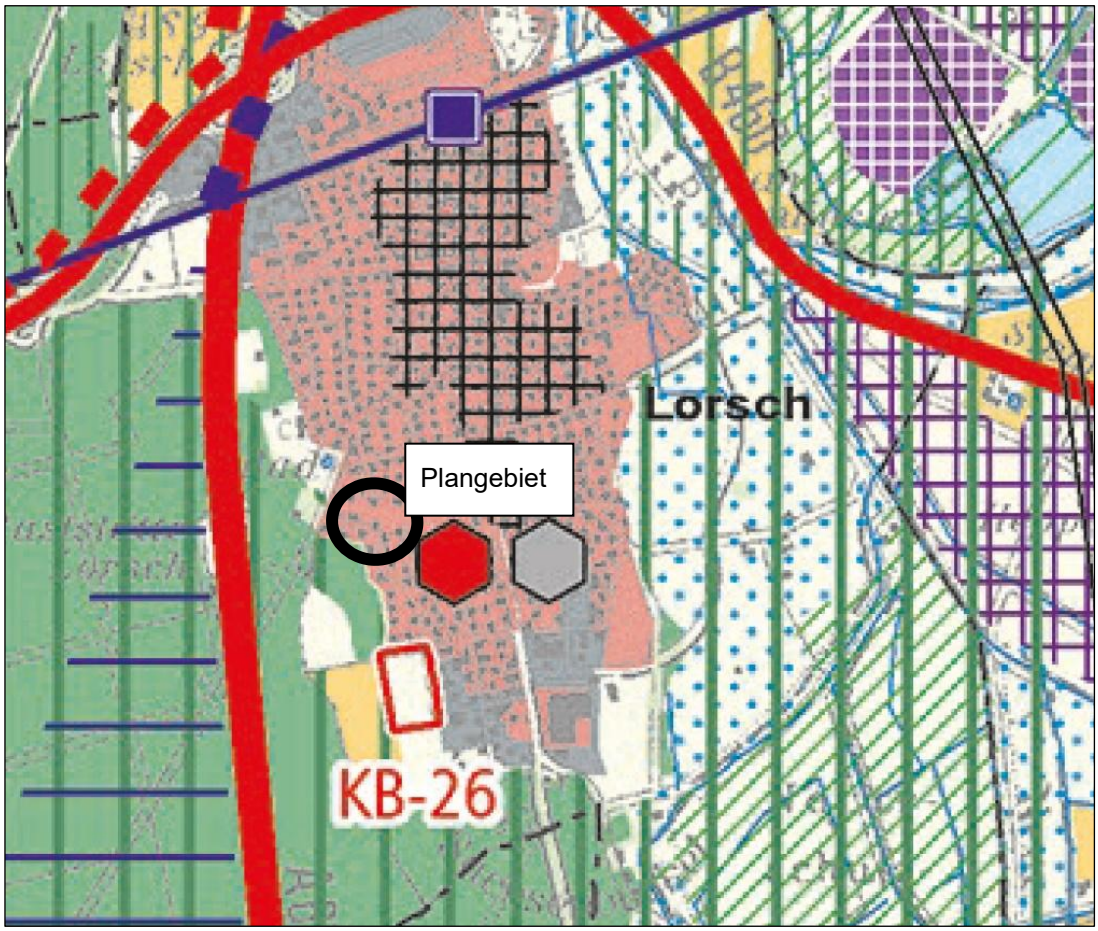


Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch stellt die Fläche als Grünfläche im Bestand, überlagert mit dem Symbol für einen Kinderspielplatz, dar.

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutz

Das Plangebiet liegt im durch Verordnung vom 28.06.2006 ausgewiesenen Naturpark Bergstraße-Odenwald. Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt.

Restriktionen durch diese Schutzbestimmungen ergeben sich jedoch durch die Lage des Plangebiets innerhalb bereits bebauter Gebiete nicht.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind für den Bereich des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

4.2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets.

Westlich des Plangebiets, etwa 1.100 m entfernt, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III „Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“. Hieraus ergeben sich jedoch keine Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt keine Überschwemmungsgefährdung vor.

4.3. Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704). Dessen Vorgaben sind zu beachten.

Anhand der vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Daher sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt Lorsch vorliegenden und auf der Homepage der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

4.5. Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen und Gehölzbestände anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot

und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher ein gesondertes Fachgutachten erstellt (Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG“, Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Lampertheim, August 2025).

Nach Einschätzung der Situation vor Ort und in der näheren Umgebung wurde durch den Gutachter dabei folgendes Spektrum an relevanten Arten untersucht, von dem anzunehmen ist, dass die betreffenden Arten im Plangebiet vorkommen und durch die Projektwirkungen Gefährdungen unterliegen können:

- Europäische Vogelarten
- Fledermausarten
- Reptilienarten
- Xylobionte Käferarten (Heldbock, Hirschkäfer)

Das Plangebiet selbst und die angrenzende Umgebung wurden im Frühjahr/Sommer 2025 in Begehungen am 11. März, 10. April, 23. April, 1. Mai, 9. Mai, 22. Mai, 23. Mai und am 11. August in den Morgen- und Abendstunden auf Vorkommen der als relevant erkannten Arten untersucht.

Wegen der geringen Größe des Plangebiets und seiner ökologischen Ausstattung ist nur von wenigen Arten anzunehmen, dass sie genau innerhalb der Plangebietsgrenzen tatsächlich brüten oder dieses als hauptsächlichen Lebensraumbestandteil nutzen. Allerdings wird auch bspw. von Vogelarten, die im Randbereich des angrenzenden Waldes brüten, das Gebiet als Teil der Nahrungshabitate mit genutzt, andererseits wirken insbesondere während der Bauphase, aber auch anlagebedingt bspw. durch Rückschnitt der Randbäume und anderweitige dauernde Veränderungen die Auswirkungen eines Bauprojekts auch über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Der Untersuchungsbereich umfasst daher neben dem Plangebiet selbst insbesondere die angrenzenden Bereiche des Dünenzugs bis etwas über dessen höchste Stelle und in gleicher Entfernung nach den Seiten. Kursorisch wurde der Dünenzug vollständig begangen, um das Plangebiet und seine Umgebung ökologisch in einen Gesamtzusammenhang einordnen zu können. Zusammenhängende Bestände älterer Eichen, die für mehrere Arten essenzielle Lebensraumbestandteile darstellen, finden sich bspw. erst östlich des Robinienwegs – im Untersuchungsbereich stehen allerdings gerade am Rand des Spielplatzes drei starke Eichen, während die Umgebung ansonsten von jüngeren Laubbäumen und Kiefern geprägt ist.

Folgende Arten wurden kartiert:

Vogelarten

Im Plangebiet und seiner Umgebung wurden 14 Vogelarten nachgewiesen, davon 10 mit einem Brutvorkommen und eine Art mit einem Brutvorkommen in näherer Nachbarschaft zum Plangebiet, für die das Gebiet einen Teil ihrer Reviere darstellt. 12 Arten sind als verbreitete und häufige Arten anzusprechen. Landespflegerische Vermeidungs-/Kompensations-Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden für diese Arten nicht erforderlich.

Nur Girlitz und Pirol weisen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Der Girlitz brütet im Randbereich der Gärten der umgebenden Siedlung zum Plangebiet. Jahrweise ist auch ein Brüten im Plangebiet zu erwarten. Der Lebensraum des Girlitzes wird laut Gutachten jedoch nicht in maßgeblichem Umfang eingeschränkt.

Der Pirol wurde im Bereich des Dünenzugs, jedoch weiter östlich im Bereich der älteren Eichenbestände nachgewiesen. In der direkten Umgebung des Plangebiets wurde er nicht beobachtet. Laut Gutachten sind keine Beeinträchtigungen des Pirols durch die Maßnahmen erkennbar.

Dt. Artname	Wiss. Artname	Status	Revierpaare	RLD	RLH	BP Hessen	VS-RL	Erhaltungs-Zustand Hessen
Amsel	*Turdus merula*	BV	2	-	-	> 6.000	-	
Blaumeise	*Cyanistes coeruleus*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Buntspecht	*Dendrocopos major*	NG	-	-	-	> 6.000	-	
Girlitz	*Serinus serinus*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Grünspecht	*Picus viridis*	NG	-	-	-	> 6.000	-	
Kohlmeise	*Parus major*	BV	2	-	-	> 6.000	-	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	2-3	-	-	> 6.000	-	
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Pirol	*Oriolus oriolus*	(BV)	-	V	V	800 – 1-200	-	
Rabenkrähe	*Corvus corone*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Ringeltaube	*Columba palumbus*	NG	2	-	-	> 6.000	-	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	1	-	-	> 6.000	-	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	2	-	-	> 6.000	-	

RLD= Rote Liste Deutschland, RLH = Rote Liste Hessen,V = Vorwarnliste, **VS-RL=EU-Vogelschutzrichtlinie.**
BV = Brutvogel, **NG** = Nahrungsgast. **Gesamtbewertung Hessen** (grün = günstig, rot = ungünstig – schlecht) (VSW 2014)

Vogelarten im Plangebiet, Status und Gefährdung. Aus: Eppler, August 2025

Fledermäuse

Im Bereich des Waldrandes war mäßige Jagdflugfrequenz von Zwergfledermäusen (Pipistrellus pipistrellus) festzustellen. Ausflüge aus benachbarten Wohnhäusern wurden nicht festgestellt.

Die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) wurde nur in wenigen Exemplaren im Transferflug registriert.

Im Waldesinneren im Anschluss an das Plangebiet traten vereinzelt Exemplare der Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii) bei Jagdflügen auf.

Nach Erkenntnissen aus den Fledermausbeobachtungen kann für den Waldrand- und Dünenbereich eine mäßige Bedeutung als Jagdgebiet insbesondere für Zwerg- und Bechsteinfledermäuse konstatiert werden. Für die Breitflügelfledermaus hat das Gebiet keine nennenswerte Bedeutung. Fledermausquartiere wurden in Gebäuden der unmittelbaren Nachbarschaft zum

Plangebiet nicht festgestellt. Ausflüge baumbewohnender Arten aus Bäumen im direkten Waldrandbereich wurden ebenfalls nicht registriert.

Reptilien

Als Lebensraum für Reptilien kommt die schütter bewachsene und zum Teil sandige Spielplatzfläche mit dem angrenzenden Waldrand in Betracht, der Waldrand bietet auch geeignete Versteckmöglichkeiten. Andererseits ist das Plangebiet durch Straßen und Wohnsiedlungsbereiche von der offenen Landschaft getrennt.

Sowohl auf der Spielplatzfläche wie auch am Waldrand verlief die Nachsuche jedoch ohne Erfolg.

xylobionte Käferarten

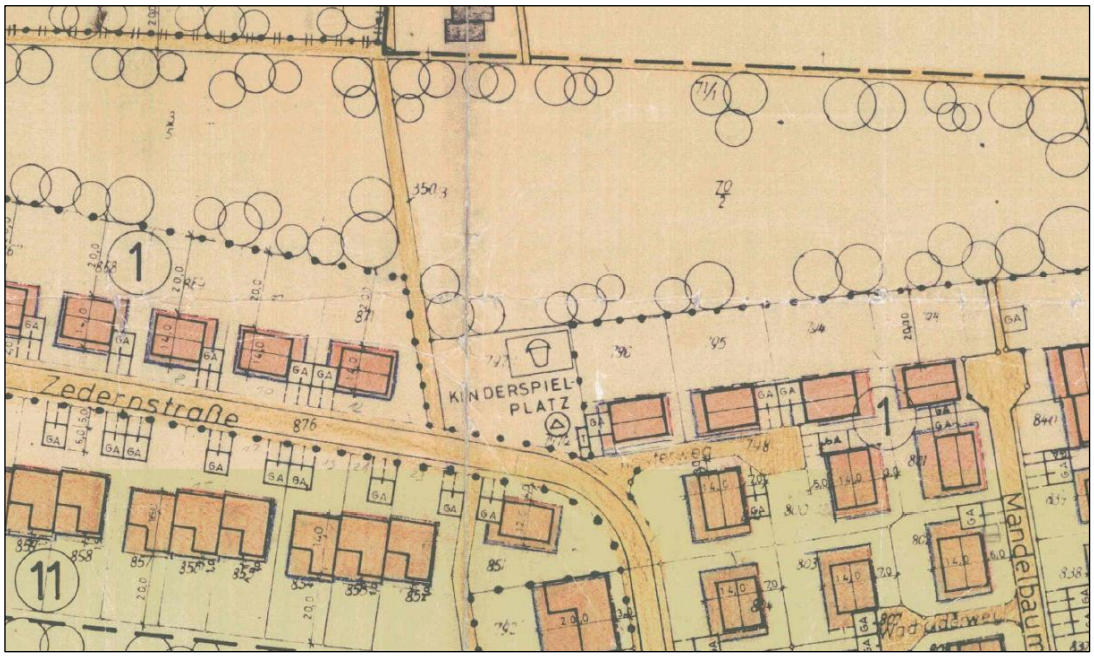
Zur Prüfung von Vorkommen der Käferarten Eichenheldbock und Hirschkäfer wurden zur noch überwiegend laubfreien Zeit die in Frage kommenden stärkeren Bäume im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld auf Ausbohrlöcher in Eichenstämmen (Heldbock) sowie auf Wildschwein-Wühlspuren an Eichen (Hirschkäfer) abgesucht. An gefällten Eichenstämmen im Umfeld wurden auch die Schnittstellen auf Bohrlöcher von Heldbocklarven überprüft. Weiterhin wurde an den späteren Terminen an den Stammfüßen nach Käferresten (Flügeldecken, Kopf-Bruststücke) gesucht und abendliche Flugbeobachtungen vorgenommen.

Sowohl der Heldbock wie auch der Hirschkäfer wurden im nördlich gelegenen Dünenzug nachgewiesen, im direkten Umfeld des Plangebiets und im Gebiet selbst jedoch nicht.

5. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lagerfeld“ aus dem Jahr 1973. Dieser Bebauungsplan wurde verschiedentlich geändert. Für den Bereich des Bebauungsplans ist die 5. Änderung maßgebend, die am 25.08.1978 in Kraft getreten ist. Diese setzt eine Fläche für einen Kinderspielplatz und eine Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Die nördlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche mit dem Texteinschrieb „Schonwald-Anlage“ festgesetzt. Die im Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung an die Zedernstraße und den Ginsterweg anschließenden Bauflächen sind als Reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung angrenzenden Flächen einzelhausbezogen mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt. Zum Waldrand ist ein Abstand von 20 m einzuhalten.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld – 5. Änderung“ (ohne Maßstab)

Ergänzend zum Bebauungsplan besteht eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften. In der „Bausatzung der Stadt Lorsch für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans N. 7 „Im Lagerfeld““ vom 30.06.1978 werden umfassende Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude, hier insbesondere zur Gestaltung der Außenwände, zur Stockwerkshöhe und zum Bedachungsmaterial getroffen. Weiterhin bestehen weitreichende Vorgaben zur Gestaltung der Außenanlagen.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Flurstück 797/1 (Zedernstraße 14) wird als Spielplatz genutzt. Neben wenigen Spielgeräten (2 Federwippen, eine Doppel-Schaukel, 1 Rutschenturm) handelt es sich vorrangig um eine offene, artenarme Rasenfläche in Form einer Spielwiese. Im Randbereich stehen zudem zwei Bänke.

In der südöstlichen Ecke des Spielplatzes steht weiterhin auf Flurstück 797/2 ein Schaltkasten

Die Spielplatzfläche ist umfassend eingegrünt. Entlang der Zedernstraße stehen drei stattliche Ahorn. An der östlichen Grenze stehen drei schmale und ca. 8 bis 10 m hohe Fichten.

Zudem gibt es ca. 200 m² mit Sträuchern und Büschen (u.a. Schneeball und Cotoneaster) bestandene Flächen.



Spielplatz Zedernstraße, September 2024

Nördlich des Spielplatzes – bereits auf Flurstück 70/2 – stehen drei sehr mächtige Eichen. Auch wenn deren Stammfüße außerhalb des Baugrundstückes liegen, wird das geplante Baugrundstück sowohl vom Wurzelraum als auch von den Baumkronen tangiert. Die Bäume weisen – wie auch die nördlich angrenzenden Eichen im benachbarten Waldstück „Die Remise“ – deutliche Trockenheitsschäden auf. In den letzten Jahren mussten dort bereits zahlreiche Bäume aus Sicherheitsgründen entfernt werden.

Unter den drei Eichen stehen – noch auf dem Grundstück des Spielplatzes – 6 Buchen. Diese sind aufgrund der überstehenden Eichen und der dadurch stark beeinträchtigten Entwicklungsmöglichkeiten klein und schmal geblieben (Stammumfang ca. 15 bis 45 cm).

Der Weg zwischen der Zedernstraße und dem Philosophenweg weist einen verfestigten Schotterbelag auf, wobei der Weg von den Seiten her zuwächst, da er offenkundig nur wenig begangen ist.



Weg zwischen Zedernstraße und Philosophenweg. September 2024.

Die umgebende Bebauung entlang der Zedernstraße und des Ginsterwegs stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen dar. Die Dächer sind flach geneigt, jedoch dennoch überwiegend ausgebaut.

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Zedernstraße. Die Straße ist zur Erschließung der angrenzenden Bebauung ausreichend ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6 m mit beidseitig je ca. 2,00 m breiten Gehwegen.

Zwischen der Zedernstraße und dem Philosophenweg besteht ein Fuß- und Radweg (siehe Kapitel 6.1).

In der Zedernstraße liegt die zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Baugrundstücke erforderliche Infrastruktur. Das Planungsgebiet selbst verfügt über keine Leitungsanschlüsse. Im Südosten besteht ein Schaltkasten, der zu erhalten ist.

6.3. Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Planungsgebiets als Kinderspielplatz entstehen Lärmimmissionen, die jedoch entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind.

Zugleich wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Gewerbliche Schallimmissionen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Die Verkehrslärmimmissionen rühren im Wesentlichen von der ca. 300 m westlich des Plangebiets verlaufenden Autobahn A 67. Der Verkehrsschall der Autobahn A 67 wurde im Rahmen der Lärmkartierung 2022 ermittelt. Aus der Darstellung des Lärmviewers Hessen, herausgegeben vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, ergaben sich Hinweise auf eine nicht unerhebliche Verkehrslärmbelastung.

Daher wurde zum Bebauungsplan ein Schallgutachten eingeholt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld, 8. Änderung“ Stadt Lorsch“, GFI Gesellschaft für Immissionsschutz, Kaiserslautern, 07.08.2025).

Am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) sind durch den Kfz-Verkehr auf der Autobahn BAB 67 im Plangebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 56 dB(A) und 58 dB(A) in Höhe des Erdgeschosses und zwischen 58 dB(A) und 60 dB(A) in der am stärksten betroffenen Höhenlage 2. Obergeschoss (ca. 8 m über Grund) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärmeinwirkungen in Reinen Wohngebieten am Tag von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 10 dB(A).

Im Nachtzeitraum werden im Plangebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 51 und 53 dB(A) in Höhe des Erdgeschosses und zwischen 53 und 55 dB(A) in der am stärksten betroffenen Höhenlage 2. Obergeschoss prognostiziert. Der Orientierungswert in der Nacht von 40 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen durch die Verkehrslärmeinwirkungen der BAB 67 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf Kapitel 7.4 der Begründung verwiesen.

6.4. Bodenschutz

Bei den Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um Flächen, die bislang nicht bebaut sind. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor.

7. Planung

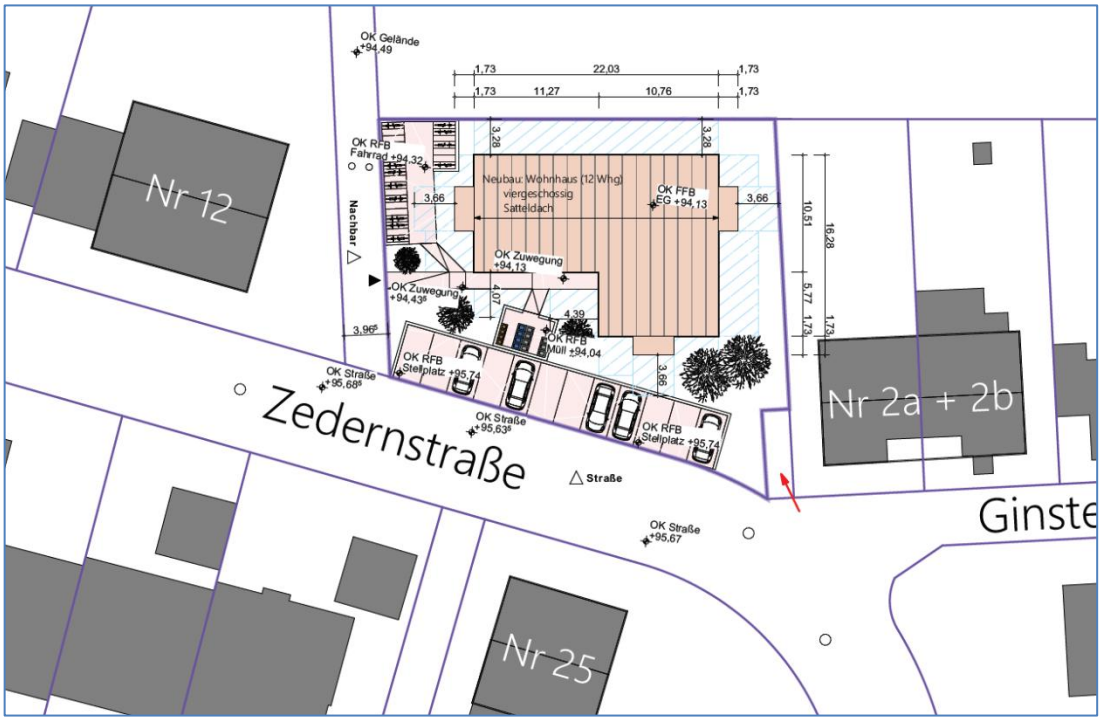
7.1. Städtebauliche Konzeption

In der Stadt Lorsch besteht ein erheblicher Bedarf für preisgünstige Wohnungen. Auf der Suche nach Grundstücken, die für einen überwiegend Sozialen Wohnungsbau in Frage kommen, wurde von der Stadtverwaltung unter anderem das Grundstück des heutigen Spielplatzes in der Zedernstraße (Zedernstraße 14) betrachtet. Das Grundstück ist ca. 1.000 m² groß und mit Rasen, Büschen und Bäumen bewachsen. Es sind Spielgeräte mit dem Schwerpunkt für Kleinkinder und auch Bänke aufgestellt.

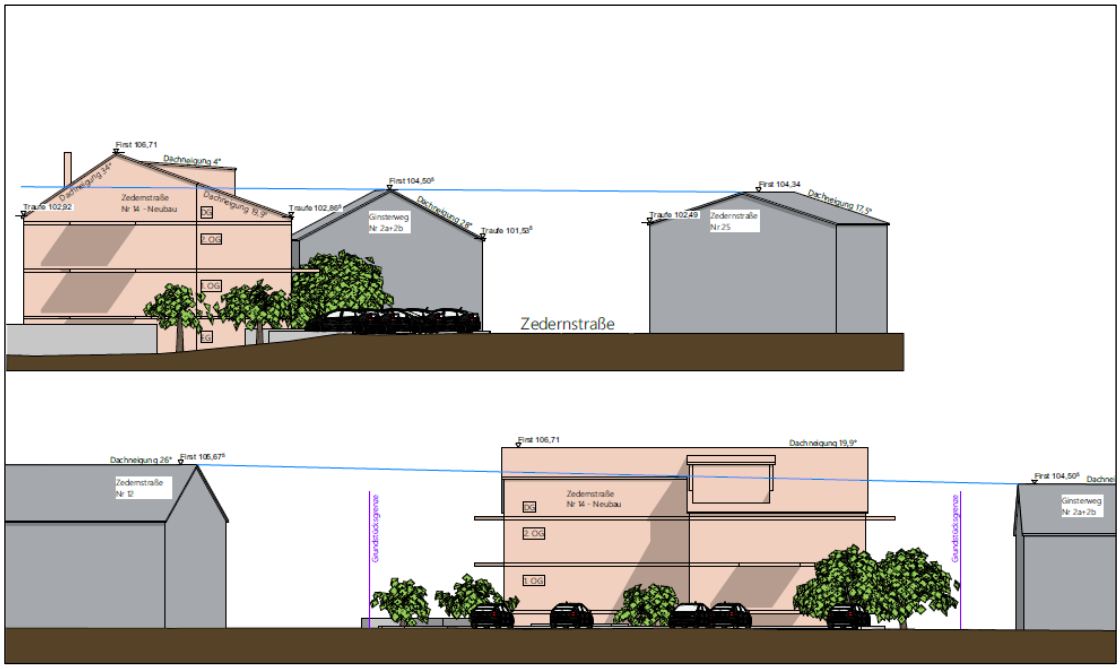
Bereits im Zuge der Beratungen zum Spielleitplan in den Jahren 2017/2018 wurde diskutiert, ob dieser Spielplatz aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Birkengarten aufgegeben werden kann. Letztendlich wurden keine Veränderungs- oder Verbesserungsvorschläge in den Spielleitplan aufgenommen.

Die Stadt sieht mittlerweile keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Spielplatz in der Zedernstraße mehr. Durch den Spielplatz „Birkengarten“ ist ein wesentlich attraktiveres Angebot in geringer räumlicher Entfernung (ca. 400 m Fußweg) entstanden. Durch den Neubau einer KITA südlich der Kastanienallee mit einem öffentlichen Spielplatz ergibt sich zudem ein weiteres Ersatzangebot in räumlicher Nähe (ca. 600 m Fußweg) zum Spielplatz an der Zedernstraße. Ungeachtet dessen ist vorgesehen, einen Teil der vorhandenen Spielgeräte auf existierende Freiflächen im angrenzenden Wald angrenzenden Wald zu verlagern.

Mit einer Aufgabe des Spielplatzes entsteht eine Baufläche, die für ein mehrgeschossiges Wohngebäude genutzt werden kann. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit ausgebauten Dächern. Da das Grundstück Zedernstraße 14 deutlich tiefer als die Umgebungsbebauung liegt, würde eine bis zu viergeschossige Bebauung (III Vollgeschosse + ein Staffelgeschoss bzw. ausgebautes Dachgeschoss) den Maßstab der Umgebungsbebauung zwar überschreiten, aber nicht grundlegend sprengen. Daher soll durch die Änderung des Bebauungsplans Baurecht für ein bis zu dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss geschaffen werden.



Lageplan einer möglichen Neubebauung (unverbindliche Darstellung ohne Maßstab)



Schnitt durch eine mögliche Neubebauung (unverbindliche Darstellung ohne Maßstab)

Der Stadt ist bewusst, dass bei einer Bebauung des Grundstücks Zedernstraße 14 der bei der Nachbarbebauung freigehaltene Abstand von 20 m zum nördlich angrenzenden Wald unterschritten wird. Diese Unterschreitung des bislang freigehaltenen Abstands von 20 m wird jedoch als städtebaulich ver-

tretbar erachtet, zumal die Möglichkeit besteht, einerseits im Rahmen der Bewirtschaftung der Waldflächen und andererseits bei der Ausführung der Baukörper (hier insbesondere bei der Statik) das Schadensrisiko zu minimieren.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem für die umgebende Bebauung gültigen Planungsrecht ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Allgemein zugelassen werden Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke. Mit der allgemeinen Zulassung sonstiger Anlagen für soziale Zwecke sollen insbesondere Einrichtungen in Ergänzung zu Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, ermöglicht werden.

Im Reinen Wohngebiet werden zugleich gegenüber dem Nutzungskatalog des § 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung ausgeschlossen, da diese Nutzungen potenziell geeignet sein könnten, Störungen der Wohnruhe in der Umgebung auszulösen. Zudem ist es primäre Zielsetzung der Stadt, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung der Stadt bei der Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstücks ist die Schaffung eines Angebots für preisgünstigen Wohnraum. Dementsprechend wird die Obergrenze der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 ausgeschöpft. Weiterhin werden III Vollgeschosse zugelassen. In Verbindung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss kann damit eine für eine wirtschaftliche Bebauung ausreichende Kubatur des Gebäudes erreicht werden.

Der Stadt ist bewusst, dass mit der Zulassung von III Vollgeschossen der städtebauliche Rahmen der Umgebungsbebauung um ein Geschoss überschritten wird. Diese Überschreitung wird jedoch vor dem Hintergrund der Tiefenlage des Grundstücks (ca. 1,50 m unter Niveau Zedernstraße) und des dringenden Wohnraumbedarfs in Lorsch gerade im Bereich preisgünstiger Wohnungen unter Berücksichtigung der Belange eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich vertretbar erachtet.

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §

14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Bestimmung ist klarstellend in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus darf die GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, da diese deutlich weniger städtebaulich wirksam werden wie Gebäude.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 107,00 mNHN und damit mit ca. 11,30 m über Niveau Zedernstraße festgesetzt. Die Gebäudehöhe überschreitet die Höhe der Nachbarbebauung an der Zedernstraße (Zedernstraße 12) um ca. 1,30 m. Die Höhe der Nachbarbebauung am Ginsterweg wird um ca. 2,50 m überschritten. Die höhere Höhe der zulässigen Bebauung wird als städtebaulich vertretbar erachtet und folgt den zeitgemäßen Entwicklungen im Wohnungsbau.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Reinen Wohngebiet durchgängig durch Baugrenzen abgegrenzt und umfassen weitgehend das gesamte Grundstück mit Ausnahme der mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen von 3 m. Lediglich entlang der Zedernstraße wird, um Raum für eine Stellplatzanordnung im straßenseitigen statt im rückwärtigen Grundstücksbereich nahe zu legen, ein Abstand von 5 m vorgegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt auch in ihrer Hinterkante die rückwärtige Bauflucht entlang der Zedernstraße auf. Lediglich gegenüber der Bebauung am Ginsterweg springt die Bebauung deutlich weiter Richtung Norden. In Hinblick auf die damit einhergehenden verringerten Abstände zu den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen wird auf die allgemeinen Ausführungen in Kapitel 7.1 verwiesen.

Für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten, wie insbesondere Terrassen, Rampen, Balkone, Lichtschächte, Eingangstreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen, wenn diese im Einzelnen nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Damit soll für die regelmäßig erforderlichen untergeordneten Bauteile mehr Raum eingeräumt werden.

7.2.4. Bauweise

Entsprechend der Eigenart der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung eines Haustyps wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, zumal in der Umgebung sowohl Einzel- wie Doppelhäuser als auch Hausgruppen vorkommen.

7.2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten sowie von Nebenanlagen räumlich einzuschränken. Es gelten daher die allgemeinen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

7.2.6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

Durch den Bebauungsplan ergeben sich nicht unerhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie Veränderungen im städtebaulichen Gefüge entlang der Zedernstraße. Diese Veränderungen sind städtebaulich im Rahmen der Abwägung der Belange nur dann hinnehmbar, wenn die Zielsetzung des Bebauungsplans – die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum – gesichert wird. Daher wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude, bei denen mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

7.2.7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird klarstellend festgesetzt, dass Stellplätze jeweils unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen auch ohne eine gemeinsame Zufahrt angeschlossen werden dürfen, selbst wenn mehr als drei Stellplätze pro Baugrundstück nachzuweisen sind. Damit greift eine entgegenstehende Regelung in § 5 der „Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Lorsch nicht mehr für den Bereich des geplanten Baugrundstücks.

Diese Abweichung ist geboten, da dadurch eine erheblich flächensparendere Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück ermöglicht wird. Bei der gemäß § 5 der Stellplatzsatzung regelmäßig für größere Stellplatzanlagen geforderten Anordnung mit einer gemeinsamen Zufahrt würden zusätzliche Erschließungsflächen für die einzelnen Stellplätze notwendig werden. Diese Flächenversiegelungen können bei einer Anbindung unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

7.3. Örtliche Bauvorschriften

Eine Übernahme der in der „Bausatzung der Stadt Lorsch für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld““ vom 30.06.1978 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt nicht, da keine städtebauliche Erforderlichkeit für dezidierte Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen gesehen wird. Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden bauordnungsrechtliche Regelungen daher nur noch in Bezug auf Einfriedungen getroffen.

Zur Sicherung eines offenen Straßenraumcharakters wird die maximal zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, auf 1,20 m begrenzt.

7.4. Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Das Planungsgebiet unterliegt jedoch – wie auch das gesamte Umfeld – Verkehrslärmimmissionen von der Autobahn A 67. Es werden daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

<u>Maßnahmen an der Quelle</u>

Die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden durch die Autobahn A 67 dominiert. Maßnahmen an der Quelle scheiden damit aus.

<u>Einhalten von Mindestabständen</u>

Die Planung sieht die Bebauung einer bestehenden Baulücke vor. Eine Verschiebung der Fläche für eine zusätzliche Bebauung käme daher – in Bezug auf das Flurstück Zedernstraße 14 – einem Verzicht auf eine Bebauung gleich. Ein Verzicht auf eine Bebauung ist städtebaulich jedoch angesichts der umgebend vorhandenen Wohnnutzung städtebaulich nicht geboten.

<u>Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)</u>

In Bereichen mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen können aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Mischgebiete oder Urbane Gebiete ausgewiesen werden. Dies würde allerdings dem Ziel des Bebauungsplans, vorrangig Flächen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, zuwider laufen. Zudem würden Mischgebiete oder Urbane Gebiete aufgrund des dort jeweils erforderlichen Anteils an gewerblichen Nutzungen für sich wiederum

Lärmemissionen auslösen, die nachteilig auf die direkt angrenzende Wohnbebauung einwirken würden. Ähnliches gilt auch für Allgemeine Wohngebiete, da auch dort Nutzungen regelmäßig zulässig sind, die für sich genommen – wenngleich nur in geringem Maß - Immissionen an benachbarten Wohngebäuden auslösen können.

Daher wird trotz der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" an der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets festgehalten. Der Stadt ist hierbei bewusst, dass die mit einem Reinen Wohngebiet verbundene Erwartung in Hinblick auf die Wohnruhe im Gebiet nicht eingehalten werden kann. Durch die Festsetzung einer anderen Gebietsart würde sich jedoch die tatsächliche Immissionsbelastung in keiner Weise verändern; es würde sich lediglich die nominelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verringern.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind aufgrund des hohen baulichen Aufwands nicht realistisch. Um einen wirksamen aktiven Schallschutz zu erreichen, wäre – selbst wenn ein Allgemeines Wohngebiet statt eines Reinen Wohngebiets festgesetzt werden würde - quasi eine Einhausung des Baufeldes notwendig. Dies wäre stadtgestalterisch jedoch nicht zu verantworten.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da sonstige Maßnahmen zum Schallschutz nicht sinnvoll umsetzbar sind bzw. aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, erfolgt eine Konzentration auf Schutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen. Der Schutzanspruch ergibt sich dabei unmittelbar aus der Wohnnutzung unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart.

Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgegeben:

- Schalldämmung der Außenbauteile

  Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) erforderlich. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw..

  Da als schützenswerte Nutzung eine Wohnnutzung zulässig ist, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel des Nachtzeitraums für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Eine Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vor-

gaben der DIN 4109-1: 2018-01 kann zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die tatsächlichen maßgeblichen Außenlärmpegel geringer als die gutachterlichen errechneten Werte liegen, z.B. aufgrund der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude oder der Orientierung der Fassaden.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

  Zur Gewährleistung eines ausreichend ruhigen Nachtschlafs bei ausreichender Belüftung der Schlafräume wird – über die Empfehlungen des Schallgutachtens hinaus - geregelt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

  Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 50 dB(A) in der Nacht an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern nicht überschritten wird (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Mit der Schwelle von 50 dB(A) wird dabei bewusst auf den an sich für Mischgebiete geltenden Nachtwert zurückgegriffen. Die Stadt geht dabei davon aus, dass auch bei einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht ein gesunder Nachtschlaf bei geöffnetem Fenster möglich ist und dass somit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB gewährleistet sind.

- Außenwohnbereiche

  Der Stadt ist bewusst, dass in dem für die Außenwohnbereiche maßgebenden Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Einschränkende Regelungen zu Außenwohnbereichen - wie etwa ein Ausschluss von Balkonen oder Vorgaben zu deren Einhausung - werden dennoch nicht vorgenommen, da diese Einschränkungen die Wohnqualität deutlich beeinträchtigen würden. Hinweise auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung bestehen nicht, da am Tag ein als maßgebliche Schwelle anerkannter Beurteilungspegel von 64 dB(A) deutlich unterschritten wird. Zugleich liegt es in der Eigenverantwortung der künftigen Bewohner, in welchem Umfang sie die Außenwohnbereiche nutzen.

7.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

7.5.1. Flächenbilanz

Durch die geplante Ausweisung als Reines Wohngebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bisheriges Planungsrecht	Künftiges Planungsrecht	Differenz
Versiegelte Flächen			
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Reinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		600 m²	+ 600 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Fläche für Versorgungsanlagen)	480 m²	480 m²	+ 0 m²
Summe versiegelte Fläche	**480 m²**	**1.080 m²**	**+ 600 m²**
Unversiegelte Flächen			
Kinderspielplatz	1.000 m²	--	- 1.000 m²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Reinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		400 m²	+ 400 m²
Summe unversiegelte Flächen	**1.000 m²**	**400 m²**	**- 600 m²**
Gesamtsumme	**1.480 m²**	**1.480 m²**	

7.5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 600 m² zu erwarten. Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von folgenden Vegetationsstrukturen bzw. Bäumen:

- ca. 800 m² artenarme Rasenfläche in Form einer Spielwiese,
- ca. 200 m² mit Sträuchern und Büschen (u.a. Schneeball und Cotoneaster) bestandene Flächen,
- drei Ahorn entlang der Zedernstraße, Höhe ca. 15 – 20 m,
- drei schmale und ca. 8 bis 10 m hohe Fichten am östlichen Rand sowie
- 6 schmale Buchen (Stammumfang ca. 15 bis 45 cm) mit einer Höhe von ca. 8 – 10 m.

Nördlich des Spielplatzes – bereits auf Flurstück 70/2 – stehen drei sehr

mächtige Eichen. Auch wenn deren Stammfüße außerhalb des Baugrundstückes liegen, wird das geplante Baugrundstück sowohl vom Wurzelraum als auch von den Baumkronen tangiert. Die Bäume müssen daher zumindest in südlicher Richtung im Kronen- und Wurzelbereich deutlich zurückgeschnitten werden.

Weiterhin können sich nördlich des Baugrundstücks weitere Erfordernisse für Baumrückschnitte oder -rodungen ergeben, sofern die Verkehrssicherheit gefährdet sein sollte. Dies betrifft insbesondere Bäume, die aufgrund ihrer Wuchshöhe im Falle eines Umknickens das geplante Baugrundstück tangieren könnten.

Der Stadt sind diese Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft bewusst. Sie werden jedoch angesichts des bestehenden Bedarfs an Wohnungen vor allem im Segment preisgünstigen Wohnraums hingenommen, zumal an der Zedernstraße ein bereits voll erschlossenes Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich ist, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen getroffen:

- Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar. Auf den Einsatz von Insektiziden ist zu verzichten.

  Bei Gauben, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

  Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den

natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Beleuchtung ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen zum Schutz potenziell vorkommender streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten nur zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen von streng geschützten Arten bzw. von Brutvögel gegeben sind.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Waldränder und des Siedlungsraums zur Verfügung steht.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücksflächen werden nicht getroffen, um eine Überregulierung zu vermeiden. Die Grundstücksbegrünung muss daher entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) erfolgen.

7.5.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das artenschutzrechtliche Gutachten (Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG“, Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Lampertheim, August 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Bei den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen und Rückschnitte sind die gesetzlichen Vorschriften (Ende Februar bis Anfang Oktober) zu beachten.

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Vorgabe ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- Für Außenbeleuchtungen dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können.
- Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.
- Für die Beleuchtung des Außengeländes sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3000K, besser weniger) zu verwenden, um Fluginsekten weniger stark in ökologisch ungeeignete Bereiche zu locken.
- Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Außenbeleuchtung vermeidet auch eine Lockwirkung auf abendlich fliegende Käfer.

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Vorgaben zur Beleuchtung sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- Ein erforderlicher Astrückschnitt an den an das Plangebiet angrenzenden Alteichen ist so schonend vorzunehmen, dass die Vitalität der Eichen nicht beeinträchtigt wird.

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Vorgaben können im Bebauungsplan nicht unmittelbar festgesetzt werden. Die Umsetzung ist jedoch durch das städtische Eigentum an den Flächen gesichert.

CEF-Maßnahmen:

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich

FCS-Maßnahmen

- Unter Hinzuziehung eines Baumgutachters sind als Ausgleich für den Astrückschnitt die randständigen Eichen in schonender Weise etwas von Bedrängern freizustellen.

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Vorgaben können im Bebauungsplan nicht unmittelbar festgesetzt werden. Die Umsetzung ist jedoch durch das städtische Eigentum an den Flächen gesichert.

- Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein verkehrlich erforderliches Maß zu begrenzen. Die Anlage von Schottergärten ist zu unterlassen (siehe §35 Abs. 9 HeNatG).

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Der Versiegelungsgrad ist auf maximal 60 % der Baugrundstücksfläche begrenzt. Der Ausschluss von Schottergärten ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere von Fledermäusen und Insektenfressende Vogelarten eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen.

  Umsetzung im Bebauungsplan:

  Die Maßnahme ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstücks erfolgt über die Zedernstraße. Die Straße ist zur Erschließung der weiteren Baufläche ausreichend ausgebaut. Ausbauerfordernisse in Folge der Planung ergeben sich nicht.

Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes abgegrenzt und umfasst daher im Südosten auch kleine Teilflächen der Flurstücke 797/1 und 797/2.

Der Fuß- und Radweg zwischen der Zedernstraße und dem Philosophenweg wird, um eine Erschließung des Baugrundstücks von Westen her zu ermöglichen, künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7.7. Ver- und Entsorgung

Leitungsinfrastruktur

Die Flächen des Plangebietes sind durch die Leitungen in der Zedernstraße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der Leitungsinfrastruktur in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

Der bestehende Schaltkasten wird in seinem Bestand gesichert und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Flächengröße wird jedoch auf den tatsächlichen Bestand begrenzt und umfasst daher nicht das gesamte Flurstück 797/2.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 wird durch die bestehende Erschließung des Gebietes sichergestellt.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalnetz gewährleistet, eine Anbindung ist möglich.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen der privaten Baugrundstücke ist entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes unter Beachtung der Vorgaben der allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“) innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Im Bebauungsplan wird diesen Vorgaben durch folgende Festsetzungen gefolgt:

- Zur Vermeidung eines Niederschlagswasserabflusses in das örtliche Kanalisationsnetz ist das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser – vorbehaltlich einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung zu bringen. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum verbleiben. Ausnahmsweise können Flächen wasserundurchlässig befestigt und das hier anfallende Oberflächenwasser, nach einer den Regeln der Technik entsprechenden Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.
- Zum Schutz des Grundwassers ist ergänzend festgesetzt, dass das Material für die Dachflächen so zu wählen ist, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind daher unzulässig.
- Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses sind Stellplätze sowie Zufahrten und Wege in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, mit Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite > 2 cm oder ähnlichem) herzustellen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Gemäß der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen auf 92,50 m üNHN festzulegen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück bedarf dennoch ergänzend einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durch ein Bodengutachten geprüft. Grundsätzlich kann jedoch angesichts der anstehenden Böden von ausreichend günstigen Versickerungseigenschaften ausgegangen werden.

Die abschließende Konkretisierung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts ist Teil der konkreten Vorhabenplanung und benötigt zu seiner Ausarbeitung Festlegungen zur konkreten Planung, u.a. zum Umfang der Flächenversiegelungen, aber auch zur Höhenlage.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich