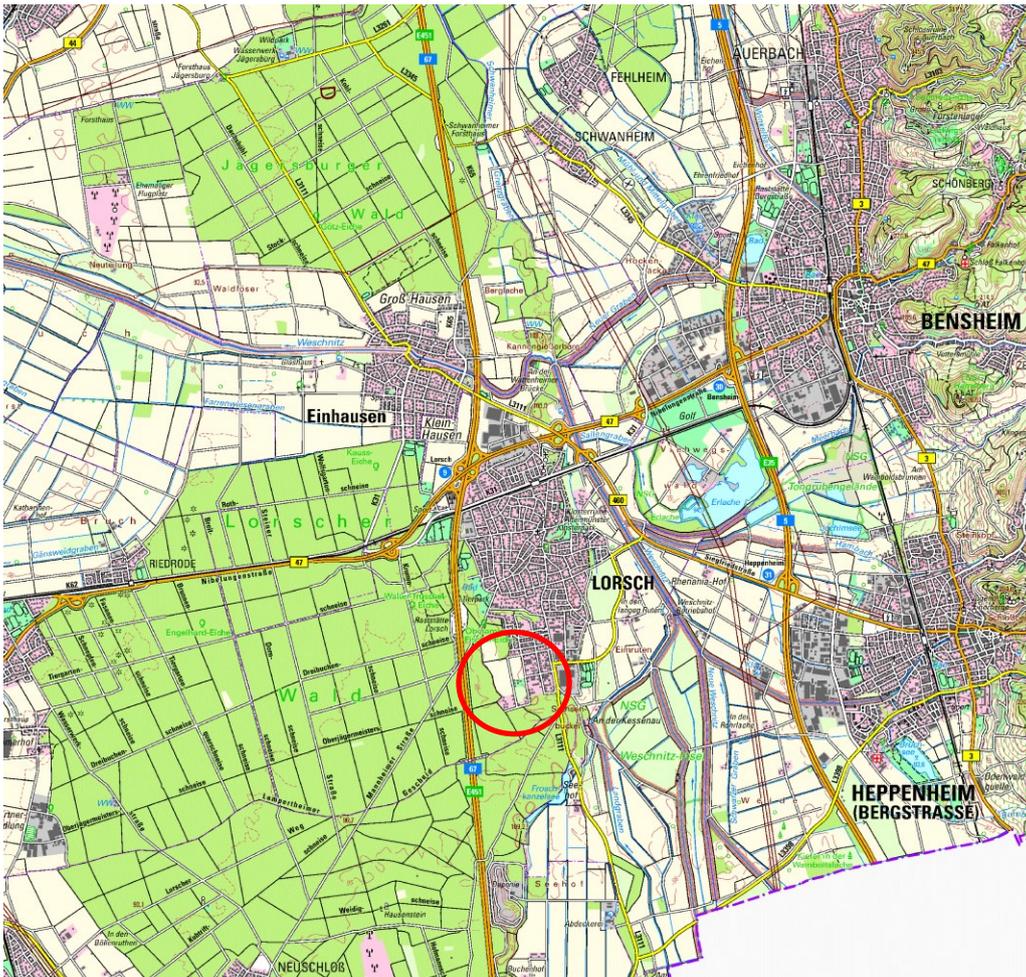


## Stadt Lorsch

### Bebauungsplan Nr. 68/1 Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich



## Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand 10.06.2024

### Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

E-mail: firu-kl1@firu-mbh

## Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich	6
1.2	Aufstellungsbeschluss	6
1.3	Lage des Plangebietes	7
<b>2.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>9</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
2.2	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/Reg/FNP)2010	10
2.3	Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	11
2.3.1	Flächennutzungsplanung Lorsch 2006	11
2.3.2	Landschaftsplan	12
<b>3.</b>	<b>Planungserfordernis / Planungsanlass</b>	<b>13</b>
3.1	Planungsleitsätze	13
3.2	Planungsanlass	13
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 68 „Lagerfeld West“</b>	<b>14</b>
4.1	Räumliches und bauliches Konzept	14
4.2	Verkehr und Erschließung	16
4.3	Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen	16
4.4	Vorentwurf B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West“	17
4.5	Teiländerung des Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch – Teilbereich Lagerfeld West	19
4.6	Vorentwurf des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“	20
4.6.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches Ver- und Entsorgung	20
4.6.2	Bestandssituation	20
4.6.3	Bebauungs- und Nutzungskonzeption	21
4.6.4	Verkehrliche Erschließung	21
4.6.5	Ver- und Entsorgung	21
4.6.6	Landespflegerische Situation	22
4.6.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	22
4.6.8	Archäologie	22
4.6.9	Schalltechnische Untersuchung	22
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>23</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
<b>6.</b>	<b>Beteiligung der Bürger und Behörden</b>	<b>26</b>
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26
6.2	Vorgezogene Behördenbeteiligung	26
<b>7.</b>	<b>Auslegung</b>	<b>25</b>
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	26
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	26
<b>8.</b>	<b>Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>27</b>
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	27
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	27

<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Realisierung</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>28</b>

**Anhang:**

1. Entwässerungskonzept; aquadrat ingenieure GmbH
2. Schalltechnische Untersuchung; FIRU Gfl mbH
3. Umweltbericht (Inkl. Fachbeitrag Naturschutz); PCU

## 1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich (Parallelverfahren) beschlossen (ortsübliche Bekanntmachung am 19.08.2022). Planziel ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Bebauung des Areals südwestlich der Kreuzung von Kastanienallee und Lagerfeldstraße mit Mehrfamilienhäusern. Zudem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

Gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 liegt das ca. 4,1 ha große Plangebiet in Gänze innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und wird bereichsweise von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Unter Beachtung der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung, wurde vor diesem Hintergrund seitens der Verwaltung Kontakt mit dem Regierungspräsidium (RP) Darmstadt aufgenommen, um die Frage zu klären, ob die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 auslöst. Seitens des RP Darmstadt als hierfür zuständige obere Landesplanungsbehörde ging daraufhin die Mitteilung ein, dass sich die Ziele der Planung nicht mit den Raumordnungszielen vereinbaren lassen, so dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) erforderlich sei.

Die Stadt Lorsch hat daher die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragen, um im Bereich „Lagerfeld West“ die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ angestrebten Planungsziele, der Schaffung von Wohnraum und Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte, umsetzen zu können.

Der Magistrat der Stadt Lorsch hat am 21.08.2023 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ beschlossen. Eine Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 14.09.2023, eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 vorgenommen.

Mit der Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch und der Mitwirkung bei der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens wurde die FIRU mbH, Kaiserslautern, beauftragt.

Die Beauftragung der Planungsleistungen an FIRU mbH umfasst neben der Ausarbeitung des Bebauungsplanes auch die Ausarbeitung des Antrags der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Die Ausführungen zur konkreten Planung der Vorhaben bezogen sich daher zunächst auf die, auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“, Stand August 2022, des Büro AG5 Architekten und Stadtplaner Part GmbH, erstellte erste Vorentwurfplanung des Bebauungsplans.

Zwischenzeitlich wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich „Lagerfeld West“ wurde gemäß § 8 Abs. 5 HLPG durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 08. Dezember 2023 positiv beschieden.

Die Stadt Lorsch beabsichtigt aktuell zur Sicherung des Standortes zur Errichtung einer dringend benötigten KITA, eine Teilfläche von ca. 07, ha Größe im nördlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68 „Lagerfeld West“ in ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren zu überführen.

Die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes „KITA Lagerfeld West“ zur Sicherung des KITA-Standortes wird für zielführend erachtet, da die Stadt Lorsch die erforderlichen Flächen für den KITA-Neubau durch Erwerb kurzfristig sichern kann.

Hierdurch wird, im Gegensatz zur Ausweisung des Wohngebietes „Lagerfeld West“, kein Bodenordnungsverfahren erforderlich, wodurch eine zeitnahe Realisierung der KITA möglich wird. Anwendung finden soll das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und förmlicher Offenlage.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“. Der Bebauungsplan für die geplante Wohnbaufläche erhält die Bezeichnung B-Plan Nr 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren mit der 9 Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch geändert.

## 1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeld Straße.

Die genaue Lage innerhalb der Stadt Lorsch ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Plangebiets

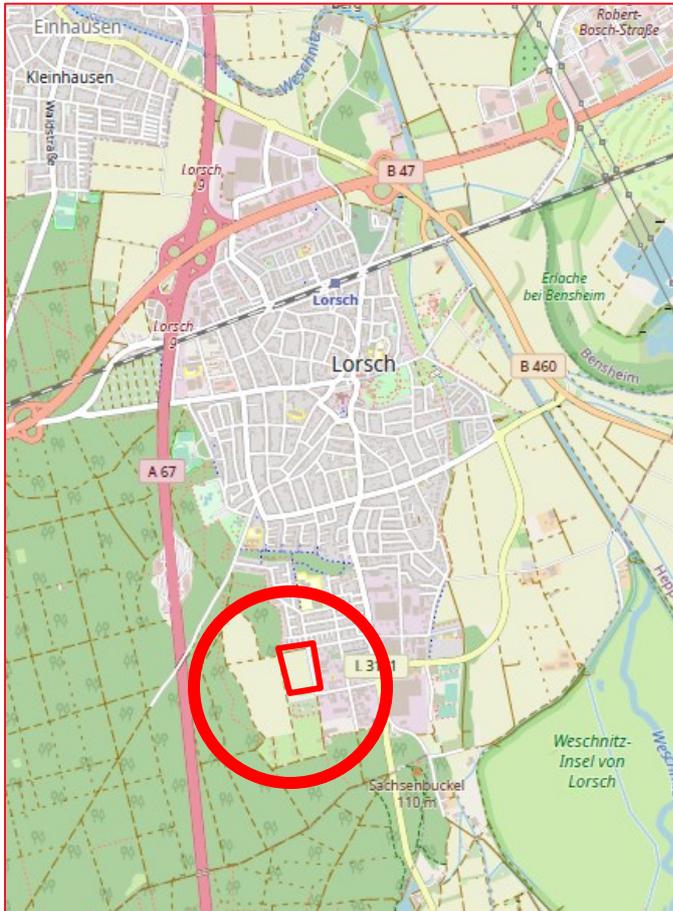
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lorsch: Flur 11, Nr. 349 teilweise, 350/2 teilweise, 705 teilweise, sowie Flur 17 die Flurstücke 277 teilweise, 135/1 teilweise, 142/2 teilweise, und FSt-Nrn.250.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist im Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

## 1.2. Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der Zielsetzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_. \_\_. 2024 von Rat der Stadt Lorsch gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.3. Lage des Plangebietes



**Abb. 2: Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeldstraße in Stadtrandlage im Übergang zur offenen Feld- und Wiesenlandschaft.

Die Flächen des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West nördlicher Teil“ sind vollständig landwirtschaftlich genutzt, südlich angrenzend beabsichtigt die Stadt Lorsch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/2 Lagerfeld West, südlicher Teil“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf ebenfalls vollständig genutzten landwirtschaftlichen Flächen; im Umfeld des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen, bzw. ein geschütztes Biotop südlich des künftigen B-Plan Nr 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teil“.

Westlich verläuft in ca. 650 m Entfernung die Autobahn A 67, östlich innerhalb der bebauten Bereiche die L3111, nördlich schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an, östlich ein Gewerbe- und Mischgebiet und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden schließen Sonderbauflächen (Kleintierzucht-/Geflügelzuchtverein und Pferdehaltung) an, die im

Zuge der Änderung des Flächennutzungsplan Lorsch (2011) für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 50 „Pferdehaltung Lagerfeld“ in der Gemarkung Lorsch ausgewiesen wurden.

Auf der nachfolgenden Darstellung im Luftbild ist zu erkennen, dass der Planbereich direkt an die Ortslage der Stadt Lorsch angrenzt und vollständig innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt.



**Abb. 3:** Luftbild Lorsch

## 2. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### 2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im LEP Hessen 2020 – 4. Änd. ist die Stadt Lorsch als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum (zusammen mit Bürstadt und Lampertheim) ausgewiesen.

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind unter anderem im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Dieser legt für die Gemeinde Lorsch und das Plangebiet derzeit ein Vorranggebiet für Landwirtschaft fest. Das Gebiet wird zudem durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug berührt. Die angestrebte Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West nördlicher Teil“ und die entsprechende Teiländerung des Flächennutzungsplans können daher nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

Das zwischenzeitlich auf Antrag der Stadt Lorsch durchgeführte Zielabweichungsverfahren auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich „Lagerfeld West“ wurde gemäß § 8 Abs. 5 HLPG durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 08. Dezember 2023 positiv beschieden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ war Teilbereich des Antrages auf Zielabweichung.

Die Entscheidung auf Abweichung vom Ziel Z 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 war mit Nebenbestimmungen verbunden, die im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

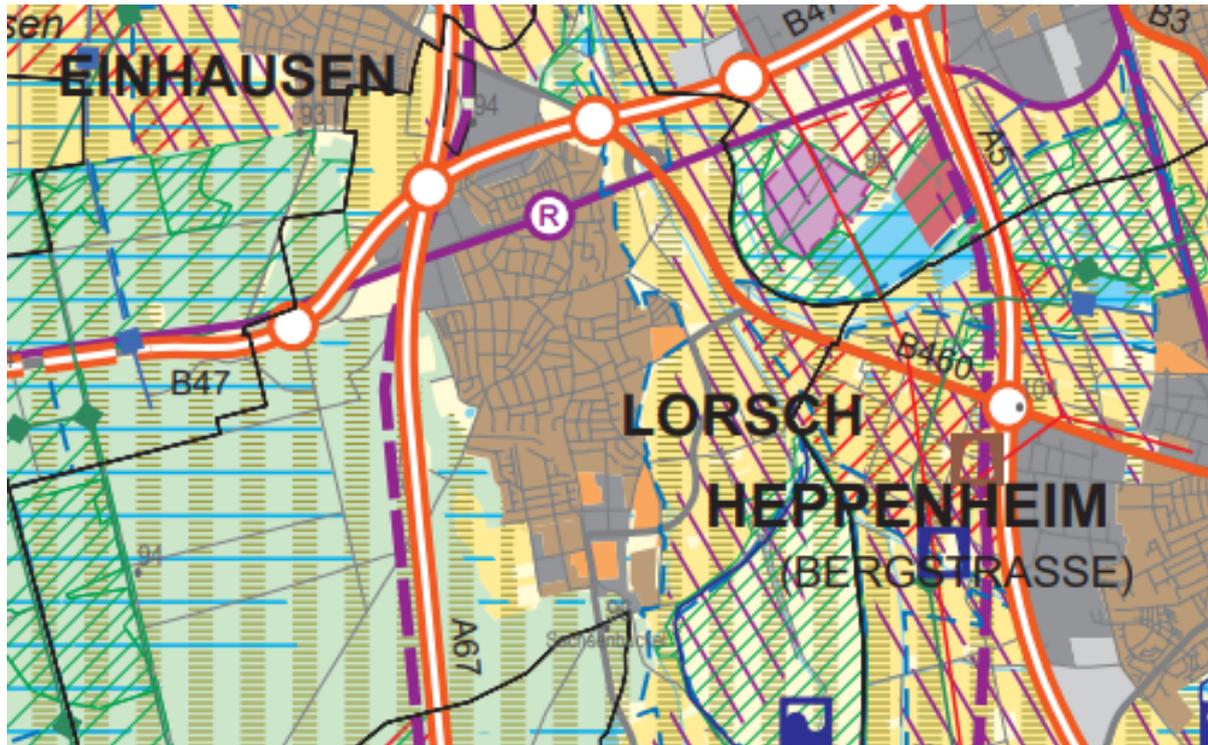
Die Zulassung auf Abweichung erfolgte mit folgenden Nebenbestimmungen:

- A) Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
- B) Im Rahmen der Bebauungsplanung sind durch geeignete Festsetzungen Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops zu vermeiden.

Die Nebenbestimmung zu B) betrifft ausschließlich den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich“, Der B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Bereich“ grenzt ja an den Geltungsbereich der geplanten Wohnbauflächen des südlichen Teilbereiches Lagerfeld West an.

## 2.2. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind unter anderem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegt. Dieser legt für das Plangebiet der Stadt Lorsch derzeit ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und angrenzend ein Vorranggebiet Grünzug fest.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

Weitere Festlegungen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 beziehen sich auf die Umgebungsflächen, diese sind östlich als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen.

Nach den Grundsätzen des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS-RegFNP) 2010 sind Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

## 2.3. Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

### 2.3.1 Flächennutzungsplan Lorsch 2006

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 22.01.2007 rechtswirksam.

Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich sind Wohnbauflächen und östlich Misch- und Gewerbefläche als Bestandsflächen dargestellt. Westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen an.

Südlich grenzt ein nach § 15 HENatG geschütztes Biotop (Schutz besonderer Lebensräume nach Hessischer Biotopkartierung) sowie ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop an.



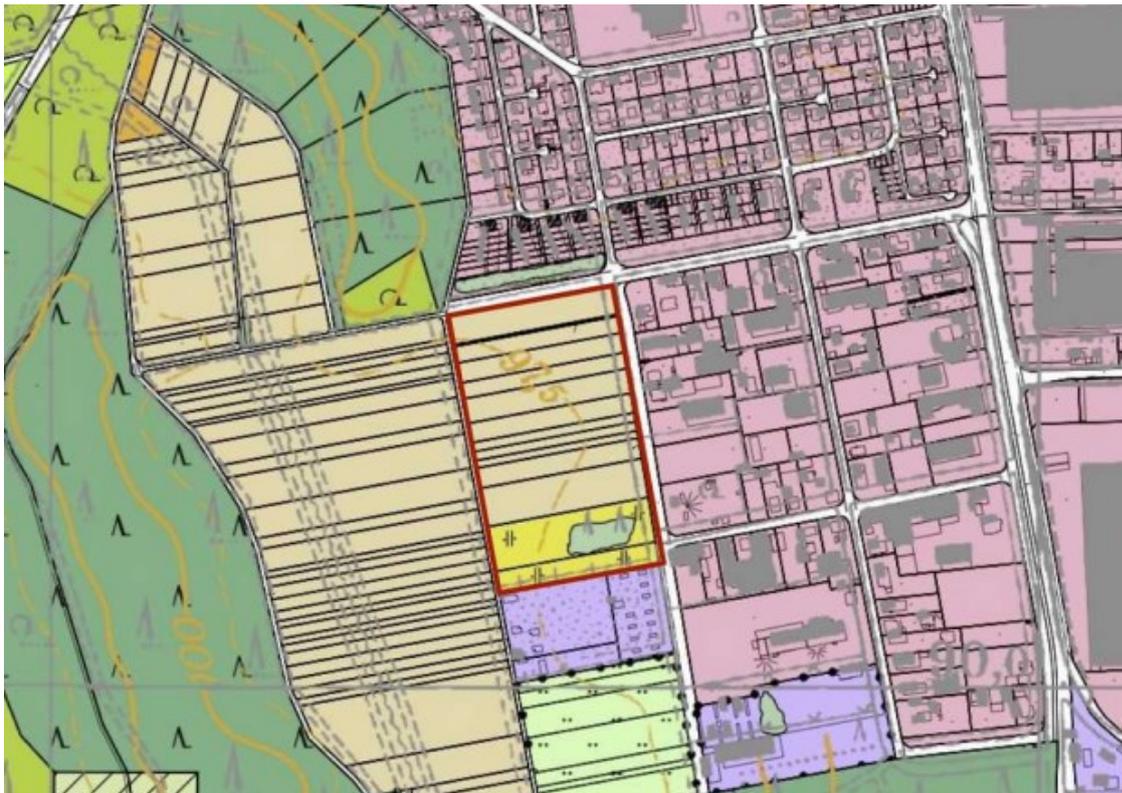
Abb.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lorsch 2006

Der Bebauungsplan kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend für die Fläche des Geltungsbereichs zu ändern.

### 2.3.2 Landschaftsplan Lorsch 2006

Für das Stadtgebiet Lorsch ist 2006 ein Landschaftsplan aufgestellt worden. Hierhin sind für den vorläufigen Planbereich folgende Aussagen und Anforderungen getroffen worden.

Im Landschaftsplan wird dargelegt, dass der Planbereich Lagerfeld West im Bereich Biotop- und Nutzungstypen als Ackerfläche eingestuft ist, dies gilt auch für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“.



**Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan Lorsch 2006**

Bei den beiden südlich angrenzenden Grundstücksflächen handelt es sich um Sandtrockenrasen, auf welchem sich Gebüsch/ Hecken/Feldgehölze trockenwarmer Standorte aus überwiegend standortgemäßen/einheimischen Arten befinden.

Sowohl der Sandtrockenrasen als auch das Gehölz sind nach § 13 HAGBNatschG geschützt, bzw. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatschG.

Das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan sieht den Erhalt und die Pflege von Magerrasen vor; außerdem sind Entwicklungsmaßnahmen für Bäume vorgesehen.

Diese Flächen werden wegen ihres besonderen Schutzstatus nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Weitere Aussagen zu Landschaft / Landschaftsbild werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ dargelegt. Der Bebauungsplan wird notwendige Festsetzungen und Regelungen, soweit erforderlich, berücksichtigen.

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS / Planungsanlass

#### 3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitsätze zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Arrondierung des Siedlungskörpers und städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Bebauung,
2. Sicherung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte,
3. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, Ableitung der Abwässer im modifizierten Trennsystem,
4. Reduzierung des Erschließungsaufwandes; ortsgerechter Straßenausbau (Mischverkehrsfläche).

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### 3.2 Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in der Sitzung am 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ beschlossen und am 19.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. Bergstraße besteht auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf besteht sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründet sich durch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch, diese wird nachfolgend näher dargestellt. Neben der Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen ist auch die Sicherung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte von besonderer Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagerfeld West“.

Da die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte für die Stadt Lorsch von höchster Priorität ist, wurde, wegen des dem Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nachgeschalteten bodenordnungsrechtlichen Verfahrens mit den entsprechenden Verfahrenslaufzeiten, für den nördlichen Teil des geplanten KITA-Standortes beschlossen, ein eigenständiges B-Planverfahren durchzuführen.

Die Stadt Lorsch hat die Möglichkeit, die Flächen des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ durch Ankauf zu sichern, wodurch sich ein Bodenordnungsverfahren für diesen Teilbereich erübrigt. Aufgrund der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit ist eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Vorhabens der Realisierung einer dringend benötigten Kindertagesstätte durch die Aufstellung des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ gegeben.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, das bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Gelände funktional und gestalterisch in geordneter Form der Nutzung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (KITA) zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die kurzfristige Standortsicherung einer Kindertagesstätte der Stadt Lorsch gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 91 HBO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

## **4 Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 68 „Lagerfeld West“**

Die Darstellung des Städtebaulichen Konzeptes umfasst neben Aussagen zur Bebauung auch Aussagen zum Verkehr und den Grün- und Freiflächen sowie sonstigen Maßnahmen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch ist die entsprechend der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ aus dem Jahr 2022 favorisierte Variante C (vgl. auch nachfolgende Darstellung; Auszug aus der Studie).

### **4.1 Räumliches und bauliches Konzept**

Grundkonzeption für das Gebiet ist die Gliederung in „Nachbarschaften“ und baulich arron-dierte Teilbereiche. Durch die Stellung der Baukörper ergeben sich 3 „Cluster“ unterschiedlicher Größe und Anordnung mit jeweils ca. 70 Wohneinheiten mit grünen Innenbereichen. Die Wohnungsanzahl ist variabel und von der Wohnungsgröße bzw. Dachgestaltung abhängig. Als Baukörper werden jeweils Zeilen in Spänner-Erschließung mit max. 3 Vollgeschossen vorgeschlagen.



**Abb.7: Auszug aus „Städtebauliche Studie Lagerfeld West, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH**

Insgesamt gruppieren sich diese um eine zentrale lineare Freifläche bzw. „Promenade“, die die Teilbereiche verbindet und gliedert. An dieser Fußgängerverbindung können tertiäre Nutzungen angelagert werden, z. B. ein Kiosk und im Bereich des EG im südöstlichen Cluster gemeinschaftliche Nutzungen, sodass auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Das südlich gelegene Naturschutzgebiet wird nicht überplant. Im Norden wird als Abschluss bzw. „Auftakt“ am vorhandenen Grünzug die Fläche für eine Kita vorgeschlagen.

Insgesamt werden für die Wohnbauten max. drei Vollgeschosse vorgeschlagen, die in Teilbereichen durch Staffel- bzw. Dachgeschosse ergänzt werden können. Die Dachgestaltung ist freigestellt, jedoch werden vorwiegend begrünte Flachdächer vorgeschlagen, die darüber hinaus Solaranlagen aufnehmen können.

## 4.2 Verkehr und Erschließung

Wichtigster Ansatz ist das Bestreben, das Gesamtquartier von Kfz-Verkehr freizuhalten. Innerhalb des Gebietes ist nur Andienung, Müllabfuhr und Feuerwehrezufahrt möglich sowie Fahrrad- und Fußwegerschließung.

Die Hapterschließung erfolgt ausschließlich von der Lagerfeldstraße. Lediglich die Kindertagesstätte wird von dem nördlichen Erschließungsweg parallel zum Grünzug erschlossen. Folgerichtig sieht das Stellplatzkonzept zwei Parkieranlagen (Parkpaletten) jeweils im Süden und im Norden des Gebietes vor, die direkt an der Lagerfeldstraße angeschlossen sind. Darüber hinaus kann entlang der Lagerfeldstraße am westlichen Rand geparkt werden. Auf Tiefgaragen soll aus Kostengründen verzichtet werden. Sollte entwurfsbedingt ein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen steht optional die Errichtung von Tiefgaragen zur Verfügung.

Innerhalb des Quartiers sind in den jeweiligen Clustern an den Hauptfußwegen Fahrradsammelplätze vorgesehen. Die Wohnungerschließung erfolgt über Wohnwege. Ein differenziertes Fußwegenetz erschließt alle Teilbereiche in Nord-Süd- und in Ost-West Richtung. Daraus ergibt sich außerdem die Möglichkeit einer guten Verknüpfung mit den Umgebungsbereichen und den sich westlich anschließenden Landschaftsraum.

## 4.3 Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen

Das Freiflächenkonzept sieht eine Gliederung und Hierarchie von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen vor, sodass sowohl ein Angebot an gemeinschafts- und identitätsstiftenden Bereichen besteht und gleichzeitig sich halbprivate bis einzelne Privatflächen ergeben.

Die im Landschaftsplan als Schutzgebiet ausgewiesene südliche Freifläche bleibt von der Freiflächenplanung unberührt, kann aber bedarfsweise in Abstimmung mit der UNB in noch zu bestimmender Weise in das Freiflächenkonzept integriert werden.

Wichtiges Element ist die von Norden nach Süden verlaufende zentrale Fußwegachse, die als öffentliche Grün- und Freiflächen alle Bereiche verbindet. An dieser Fußgängerverbindung können tertiäre Nutzungen angelagert werden, z. B. ein Kiosk und im Bereich des EG im südöstlichen Cluster gemeinschaftliche Nutzungen, sodass auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann.

Jedes Wohncluster verfügt darüber hinaus über einen gemeinschaftlichen, „halböffentlichen“ grünen Wohnhof, der auch wohnungsnah Angebote, z. B. Spielplatz u. ä. umfassen kann. Den Wohnzeilen sind im EG private Grünflächen zugeordnet. Die Kindertagesstätte verfügt über einen eigenen Freibereich mit insgesamt ca. 5.500 qm Grundstücksfläche.

Im Bereich Lagerfeld ist in Teilbereichen gegenüber den gewerblichen Nutzungen eine Lärmschutzmaßnahme (LS-Wand) vorzusehen, um die Gebietsabgrenzung zum Wohngebiet zu gewährleisten und Immissionen abzuwenden.

Weiterhin ist bezüglich der Lärmbelastung auch zu prüfen, ob und in welchem Maße sich der Verkehrslärm, der von der in ca. 650 m Entfernung verlaufenden Autobahn A 67 ausgeht, auswirkt.

Die Details zum Lärmschutz werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert.

#### 4.4 Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“

Auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der Städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ wurde ein erster Entwurf des Rechtsplans zum Bebauungsplan „Lagerfeld West“ erstellt.



Abb. 8: Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil);  
FIRU mbH; Stand: Juli 2023

Im Nordwesten des Geltungsbereiches, südlich der Kastanienallee, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

An die Fläche der geplanten KITA grenzen östlich und im Süden Wohnbauflächen an, diese werden hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die bestehenden Gehölzstrukturen, ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG) zur Gebietseingrünung und verträglichen Zuordnung zu den Grünbeständen festgesetzt, die entsprechenden Maßnahmen der Begrünung sind in Abstimmung mit dem Fachbeitrag Naturschutz / U-Bericht) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

### **Flächenangaben zum Planbereich Lagerfeld West:**

Im Zuge der Verbindlichen Bauleitplanung können sich noch Änderungen / Anpassungen zu den angegebenen Flächengrößen ergeben.

Die Bebauung des Areals „Lagerfeld West“ ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sollen vornehmlich im Wege des sozialen Wohnungsbaus mit einem Anteil von ca. 75 % an der Gesamtanzahl entstehen. Insgesamt werden ca. 175 – 200 Wohneinheiten angestrebt.

Die städtebaulichen Kennwerte können Stand Vorentwurfsplanung auf der Grundlage der favorisierten „Variante C“ der Städtebaulichen Studie wie folgt angegeben werden:

**Gesamtgeltungsbereich:** ca. 4,14 ha

Davon:

**Wohnbauflächen:** ca. 2,95 ha (29.404 m<sup>2</sup>)

**Flächen für den Gemeinbedarf:** ca. 0,55 ha (5.504 m<sup>2</sup>)

#### **Verkehrsflächen**

- Straßenfläche: ca. 0,41 ha (4.089 m<sup>2</sup>)

#### **Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen: ca. 0,23 ha (2.312 m<sup>2</sup>)

### **Angaben zur Dichte der Wohneinheiten.**

Mit Bezug auf das Bruttobauland und den geplanten Wohneinheiten von ca. 175 bis 200 WE (Mittelwert 188 WE) kann im Planbereich „Lagerfeld West“ eine Dichte der Wohneinheiten je ha von ca. 45 WE/ha angenommen werden.

Eine vergleichende Betrachtung der umgebenden Gebietsgrößen von bis zu 5,0 ha ergibt einen Beurteilungswert von 35 bis 40 WE/ha.

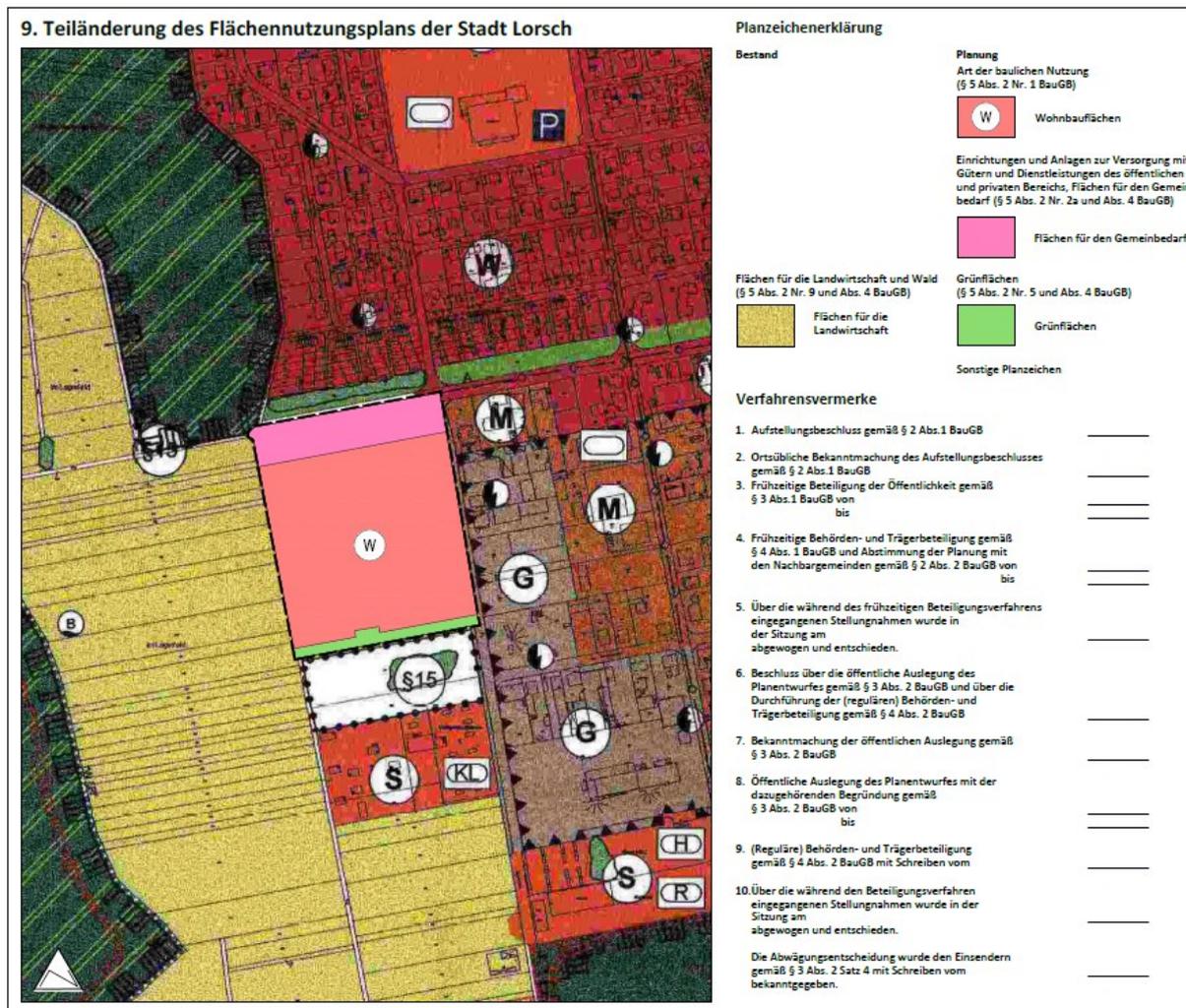
Der Tabellenwert von 50 WE/ha für verstädterte Bereiche wird wie dargelegt, eingehalten.

### 4.5 Teiländerung des Flächennutzungsplan Stadt Lorsch - Teilbereich Lagerfeld West

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für den Bereich Lagerfeld West für die beiden zwischenzeitlich eingeleiteten Bebauungsplanaufstellungsverfahren B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ und B-Plan Nr. 68/2 „Lagerfeld West südlicher Teilbereich“ die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich (Parallelverfahren) beschlossen (ortsübliche Bekanntmachung am 19.08.2022).

Der 1. Entwurf der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch für den Teilbereich Lagerfeld West ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:



**Abb. 9: Vorentwurf 9. Teiländerung des Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch; FIRU GmbH 06-2024**

#### 4.6 Vorentwurf des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“

Nach dem für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die zeitnahe Realisierung einer Kindertagesstätte die Aufstellung eines eigenständigen, von der Wohnbaufläche abgekoppelten Bebauungsplan beschlossen wurde, kann der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich wie folgt dargestellt werden:

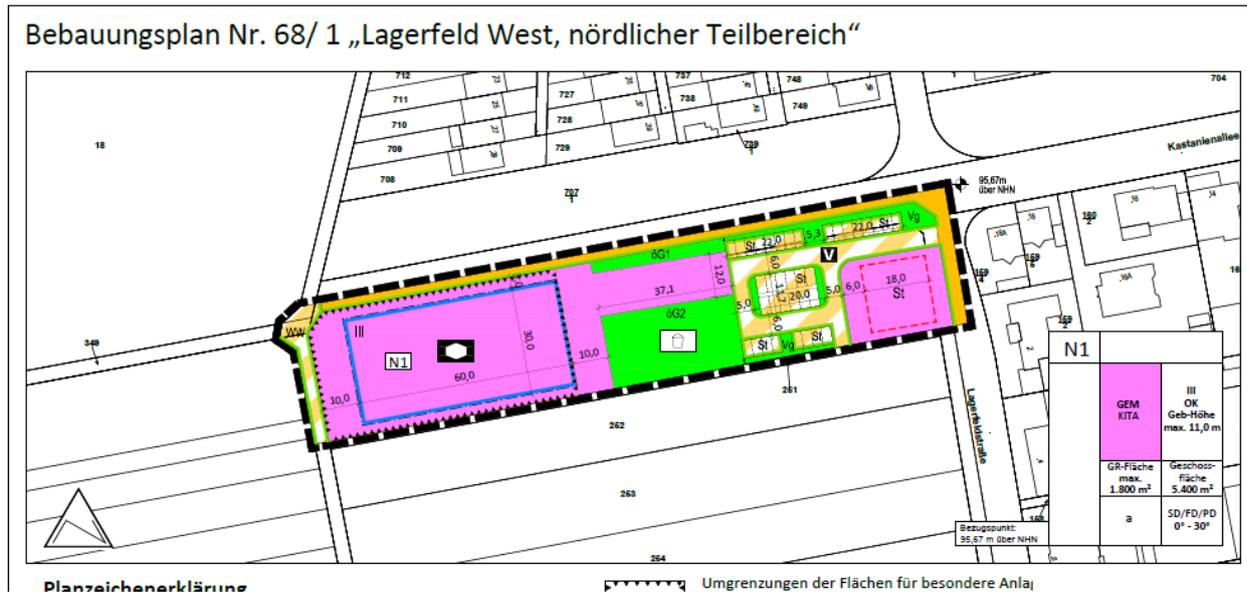


Abb. 10: Vorentwurf B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ (Planteil);  
FIRU mbH; Stand: Juni 2024

##### 4.6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich grenzt nördlich an die geplante Wohnbauflächen-  
ausweisung des B-Plan Nr. 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich an.  
Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,71 ha, inkl. der angrenzenden Verkehrsflächen.

##### 4.6.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ausweisung der Gemeinbedarfsflä-  
che wird, wie dargelegt derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt ein Wirt-  
schaftsweg an, im Norden und Osten die Verkehrsflächen der Kastanienallee und  
der Lagerfeldstraße. Südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen  
an.

### 4.6.3 Bebauungs- und Nutzungskonzeption

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht für die Kindertagesstätte eine überbaubare Fläche im Westen der Gemeinbedarfsfläche mit einer Ausdehnung von 30,0 m x 60,0 m vor.

Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung zur Unterbringung eines 6-gruppigen Kindertagesstätte. Nach Osten schließen Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtung sowie eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz an. Im Osten ist angrenzend an die Lagerfeldstraße die Anordnung von Stellplatzflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

### 4.6.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Lagerfeldstraße.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, um einen reibungslosen Bring- und Holverkehr für die geplante Kindertagesstätte sicherstellen zu können.

Darüber hinaus wird über den ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt von 6,00 m die Andienung einer Stellplatzanlage für die Kindertagesstätte ermöglicht. Im Osten des Geltungsbereiches sind innerhalb der Gemeinbedarfs Fläche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, um weitere Bedarfe des ruhenden Verkehrs der Gemeinbedarfseinrichtung sicherstellen zu können.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sog. „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine „weiche Trennung“ vorgesehen, d.h. es soll im Sinne eines ortsgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden.

### 4.6.5 Ver- und Entsorgung

#### • Wasser / Strom / Telekommunikation

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser; Strom und Telekommunikation erfolgt jeweils ein Anschluss an die bestehenden Hauptleitungen der örtlichen Versorgungsnetze der Stadt Lorsch.

#### • Entwässerungskonzept

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation in der Lagerfeldstraße abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zurückgehalten und versickert werden.

Auf das „Entwässerungskonzept für den B-Plan 68 Lagerfeld West“ des Büro aquadrat ingenieure GmbH vom April 2024 wird in diesen Zusammenhang verwiesen.

Das Konzept bezieht auch die Flächen des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil ein. Alle relevanten Aussagen und Empfehlungen auch für die künftige Realisierung der geplanten Vorhaben sind hier detailliert erläutert.

#### **4.6.6 Landespflegerische Situation /Grünordnungsplanung**

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Natur- und Artenschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teil“ des Büro PCU ist dieser Begründung als Anhang beigefügt (vgl. Anhang 3).

#### **4.6.7 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen**

Das Plangebiet wurde als Ackerland genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

Für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Lagerfeld West“ wurde vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit Schreiben vom 28.07.2023 mitgeteilt, dass es nach Luftbildauswertung keinen begründeten Verdacht gibt, dass auf der Fläche mit dem Auffinden mit Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Dies gilt somit auch für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68/ 1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“.

#### **4.6.8 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

#### **4.6.9 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Einwirkungen durch den Verkehr der Autobahn BAB 67 und die Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe östlich des Plangebiets auf die geplante Kindertagesstätte. Darüber hinaus sind die durch die Nutzung der geplanten Kindertagesstätte zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung zu ermitteln und zu beurteilen, wozu auch die planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse gehören.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die KITA ist die Regelung in § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten:

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West – Teilbereich Nord“ des Büro FIRU Gfl mbH ist dieser Begründung als Anlage (vgl. Anhang 2) beigefügt

## 5 PLANINHALT

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereiches wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und Anlagen für soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten) sowie Spielplätze und Spielbereiche zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche und der Geschossfläche sowie die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzungen wird über die in der Nutzungsschablone aufgenommenen Eintragungen festgesetzt.

Zur städtebaulichen Integration des Plangebietes in das Ortsbild, wurde die zulässige Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung sowie der sich südlich anschließenden, geplanten künftigen Wohnbebauung angepasst.

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Kanalschachthöhe in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Lagerfeldstraße/Kastanienallee).

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die abweichende Bauweise (offen, jedoch max. 60,0 m Länge der Bebauung) wird festgesetzt, um den konkreten Bedürfnissen der geplanten Kindertagesstätte zu entsprechen.

Dies wird durch die Zulässigkeit der maximalen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erreicht.

Durch Festsetzungen von Baugrenzen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Baufenster ist ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen, gleichzeitig wird eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht.

#### Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, von Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereiches, wird der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatzanlage innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll der steigende Bedarf zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs im öffentlichen Raum entlastet werden und damit die Leichtigkeit des Verkehrs sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Geltungsbereiches des Plangebietes sichergestellt werden.

### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg fest, um einerseits die äußere Erschließung zu sichern und andererseits dem landwirtschaftlichen Verkehr westlich des Planbereiches Rechnung zu tragen.

Die Verkehrsflächen der „Inneren“ Erschließung werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. Zweckbestimmung Stellplatz (ST) festgesetzt.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion soll die innere Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen und die Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher, da in einem solchen Straßenraum alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

### Grünordnerische Festsetzungen

Um der allgemeinen landschaftsgärtnerischen Gestaltung des Plangebietes Rechnung zu tragen, werden für die Gemeinbedarfsflächen die grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie bezüglich der festgesetzten Flächen des Verkehrsgrün getroffen.

Die Begrünung hat innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild, daher kommt dem jeweiligen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt Lorsch wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebiets in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind.

Um einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem unbedingt erforderlichen Umfang festgesetzt:

- Dachform/ Dachneigung,
- Dacheindeckung,
- Fassaden,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie
- Einfriedungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen

## **6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN**

### **6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom xx.yy.2024 bis zum xx.yy.2024.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Stadtverwaltung Lorsch Bauamt, ausgelegt. In diesem Zeitraum der Auslegung konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

### **6.2 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.yy.2024 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum xx.yy.2024 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

Die im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Beratung und Abwägung in der Sitzung des Stadtrates Lorsch vom xx.yy.2024 in Form einer Tischvorlage aufbereitet. Darin wurden die Inhalte der Stellungnahmen dokumentiert, aus städtebaulicher Sicht kommentiert und zu jeder Stellungnahme jeweils ein Beschluss gefasst.

## **7. AUSLEGUNG / Bürger- und Behördenbeteiligung**

### **7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

- Wird nach Durchführung ergänzt -

### **7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- Wird nach Durchführung ergänzt -

## **8. AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGEN BEDENKEN**

- Wird nach Durchführung ergänzt -

## 9. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden im Zuge der Planaufstellung und Abwägung insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Bedürfnisse der Bevölkerung zur Versorgung mit sozialen Einrichtungen des Gemeinbedarfes
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit Bauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung sowie Niederschlagswasserbeseitigung
- die Belange der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes
- die Belange des Naturschutzes,
- die artenschutzrechtlichen Belange.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes

## 10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt (vgl. Anhang 3).

Weitere Auswirkungen sind der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anhang 2) sowie dem Entwässerungskonzept (vgl. Anhang 1) zu entnehmen.

### 10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage wird durch die Baugebietsausweisung die Voraussetzung zur Realisierung einer dringend benötigten Kindertagesstätte ermöglicht.

## 11. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,71 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

### Geltungsbereich: 7.063 m<sup>2</sup>

		Absolut		Anteil v. H.
• <u>Gesamtgröße</u>	<u>ca.</u>	<u>7.063</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>100 %</u>
• Fläche für den Gemeinbedarf	<u>ca.</u>	<u>3.943</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>55,0 %</u>
Davon:				
Gemeinschaftsstellplätze		<u>649</u>		<u>9,0 %</u>
• Verkehrsflächen		<u>2.003</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>28,2 %</u>
Davon:				
Bestand	<u>ca.</u>	<u>612</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>8,7 %</u>
Verkehrsfl. Bes. Zweckbestimmung	<u>Ca.</u>	<u>1.391</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>19,7</u>
• Öffentl. Grünfläche inkl. KISPI	<u>ca.</u>	<u>1.117</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>15,8 %</u>

## 12 REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 68/ 1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ in der Stadt Lorsch soll möglichst umgehend erfolgen.

Da die Stadt Lorsch vorab die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erwirbt, werden zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 13 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER BAULEITPLANUNG

Die Kosten der Bauleitplanung und der erforderlichen Gutachten sind durch die Stadt Lorsch zu tragen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 10.06.2024

FIRU GmbH