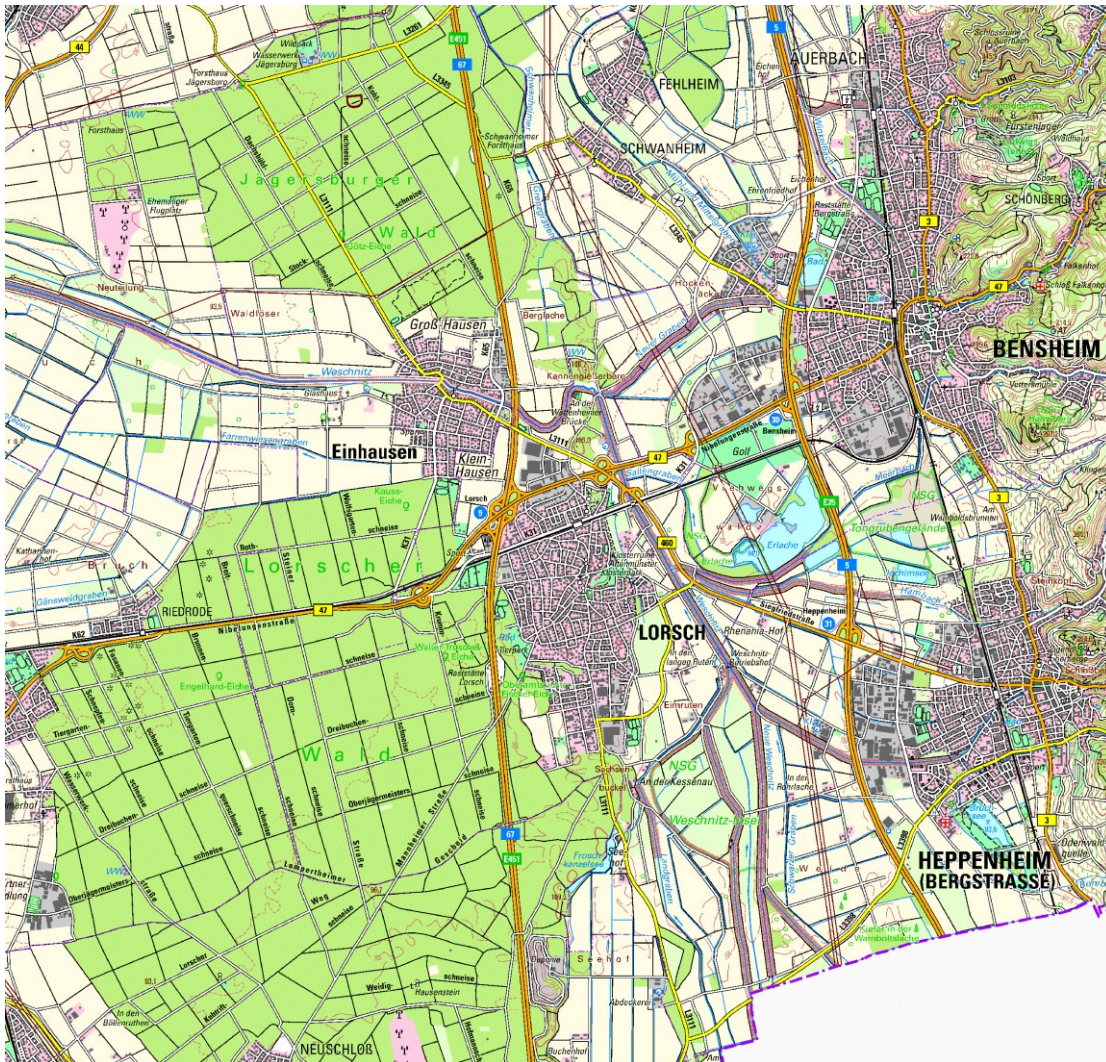


9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch Teilbereich „Lagerfeld West“



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

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereichsabgrenzung / Lage des Plangebietes	4
1.2	Änderungsbeschluss	8
1.3	Wirksamkeit	8
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	8
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	8
2.2	Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010	8
3.	Planungserfordernis	10
3.1	Planungsgrundsätze	10
3.2	Gründe für die Änderung	10
3.3	Vorhandene Nutzung im Plangebiet	12
3.4	Planungen für den Geltungsbereich der 9. Teiländerung Lagerfeld West	13
6.	Beteiligung der Bürger und Behörden	18
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18
6.2	Vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	18
7.	Auslegung / Bürger- und Behördenbeteiligung	18
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	18
8.	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken	18
9.	Abwägung	19
10.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	19
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	20
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	20

Anhang:

- 1 a) Umweltbericht (Inkl. Fachbeitrag Naturschutz); PCU ; B-Plan Nr. 68/1
- 1 b) Umweltbericht (Inkl. Fachbeitrag Naturschutz); PCU B-Plan Nr. 68/2
- 2. Entwässerungskonzept; aquadrat ingenieure GmbH
- 3 a) Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI mbH B-Plan Nr. 68/1
- 3 b) Schalltechnische Untersuchung; FIRU GfI mbH B-Plan Nr. 68/2

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 Flächennutzungsplanes 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 geplant.

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 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, sodass 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 beantragt, 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.

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. 0,7 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“.

Zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung der beiden vorgenannten Bebauungspläne wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch für den Teilbereich Lagerfeld West der Gemarkung Lorsch erforderlich.

Die Ausführungen zur konkreten Planung der Vorhaben, wie sie auch Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens waren, 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 Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch bezieht sich daher auf die beiden nun im Aufstellungsverfahren befindlichen Vorentwurfsplanungen der beiden vorgenannten Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren im Zuge der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch geändert um sicherzustellen, dass die künftigen Bebauungspläne für die Ausweisung eines Standortes zur Errichtung einer Kindertagesstätte und Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können.

Die derzeit gültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch stellt für den Bereich Lagerfeld West Flächen für die Landwirtschaft dar. Demnach kann die verbindliche Bauleitplanung im Bereich Lagerfeld West (Bebauungspläne Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ und Nr. 68/2) „Lagerfeld West, südlicher Bereich“ nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Darstellungen der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches in diesem Bereich erforderliche Maßnahmen. Die hier vorliegende 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch wurde somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereiches der Stadt Lorsch zu sichern.

1.1 Geltungsbereichsabgrenzung / Lage des Plangebietes

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet „Lagerfeld West“ liegt südwestlich der Kernstadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeldstraße im Übergang zur offenen Feld- und Wiesenlandschaft. Westlich verläuft in ca. 650 m Entfernung die Autobahn A 67, östlich innerhalb

der bebauten Bereiche die L 3111. Gewerbliche und gemischte Bauflächen grenzen östlich an, südlich des, an den Planbereich angrenzende, vorhandene Biotop, schließen Sonderbauflächen (Kleintier/Geflügelzucht, Pferdehaltung) an. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden an ein allgemeines Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich am südwestlichen Siedlungsrand umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lorsch: Flur 11, Nr. 349 teilweise, 350/2 teilweise, 705 teilweise, sowie Flur 17, Nr. 142/2, Nr. 135/1 teilweise, 250-261 und 277 teilweise.

Die Abgrenzung des ca. 4,1 ha großen Planbereichs ist dem nachfolgend abgebildeten Lageplan zu entnehmen und mit seiner Abgrenzung auch mit einem Luftbild hinterlegt.



Abb. 1: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch

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. 2: Lage des Plangebietes Luftbild Lorsch

Lage des Plangebietes

Die genaue Lage innerhalb des Stadtgefüges der Stadt Lorsch ist aus dem nachfolgend abgedruckten, ergänzend zum Luftbild dargestellten, Übersichtslageplan zu entnehmen.

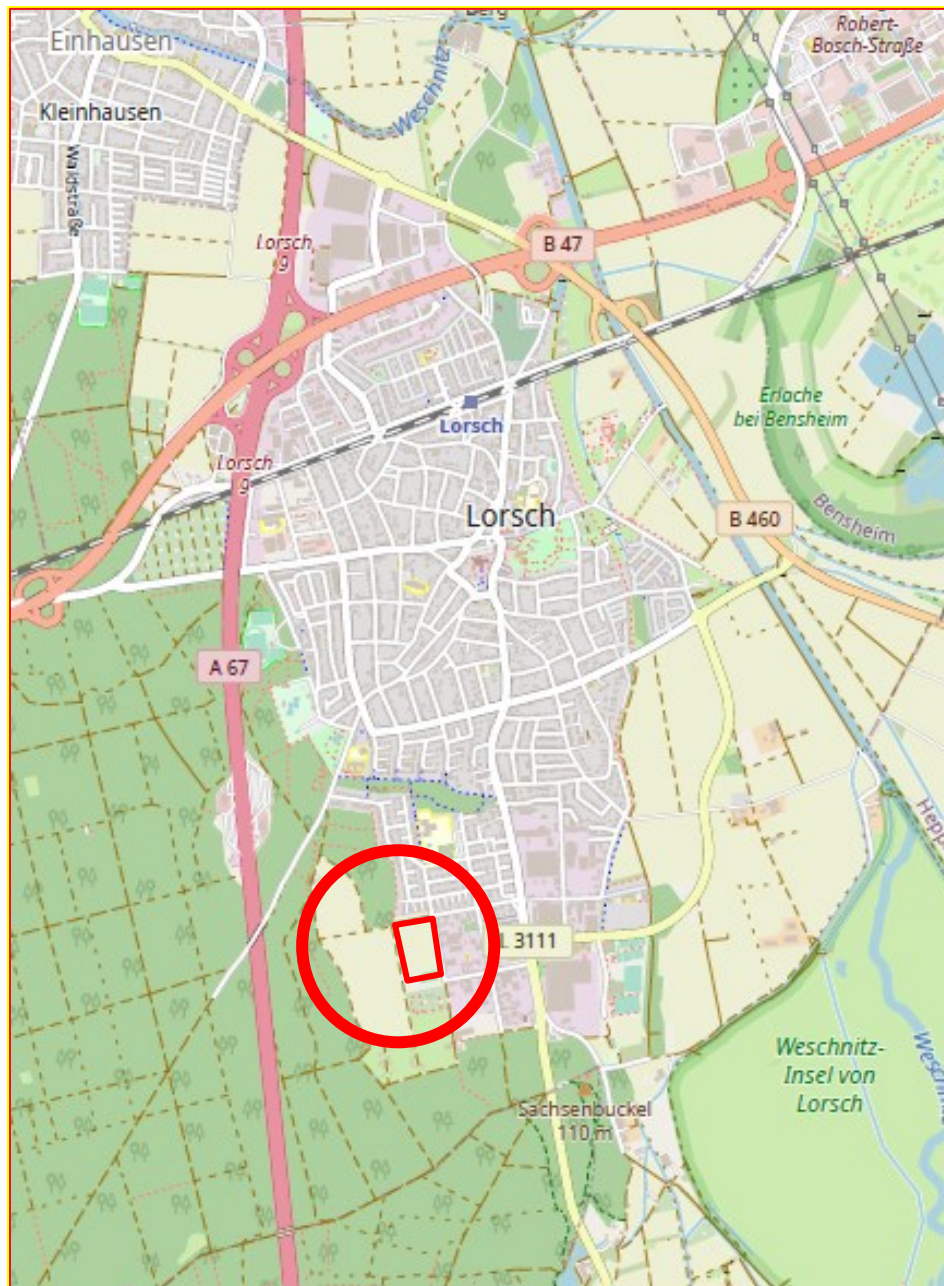


Abb. 3: Lage des Plangebiets; räumliche Übersicht

1.2 Änderungsbeschluss

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

Die vorliegende 9. Teilfortschreibung wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ und des Bebauungsplanes Nr. 68/2 „Bebauungsplans „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich“ durchgeführt.

Der Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2024 gebilligt.

1.3 Wirksamkeit

Mit dem Inkrafttreten dieser 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch werden die Darstellungen der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 22.01.2007 in den betreffenden Bereich aufgehoben und durch die neuen Darstellungen ersetzt.

Abgesehen von dem Teilbereich „Lagerfeld West“ behält die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplanes sowie die dazugehörige Begründung seine Wirksamkeit. In den jeweiligen Exemplaren ist kenntlich zu machen, dass für den Teilbereich „Lagerfeld West“ ein Berichtigungsplan mit beigefügter Begründung existiert.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

In § 1 Abs. 4 BauGB wird das Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

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. In dem Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Lorsch als Mittelzentrum ausgewiesen.

2.2 Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010

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

Teilweise wird das Gebiet zudem durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug berührt.

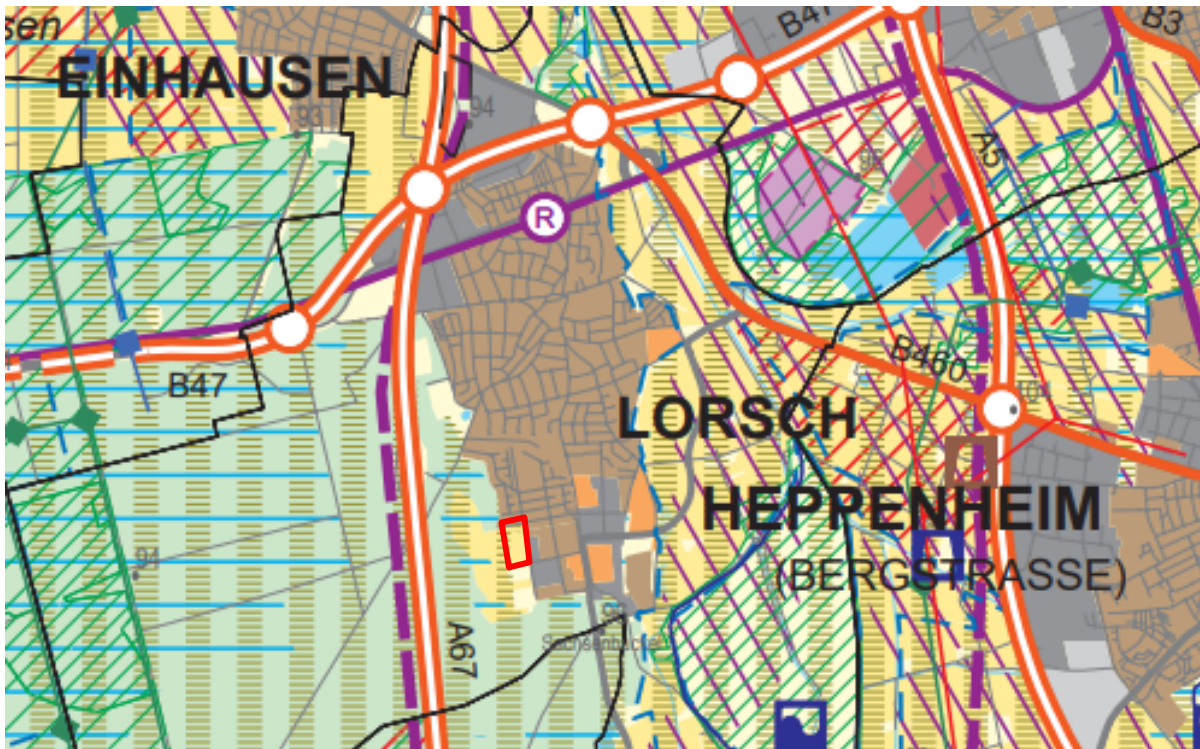


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Weitere Festlegungen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2020 beziehen sich auf die Umgebungsflächen, diese sind östlich als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen, darüber hinaus ist ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz gekennzeichnet.

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

Die durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ und die entsprechende Teiländerung des Flächennutzungsplans angestrebte Bauleitplanung kann daher nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

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 „Lagerfeld West“ 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.

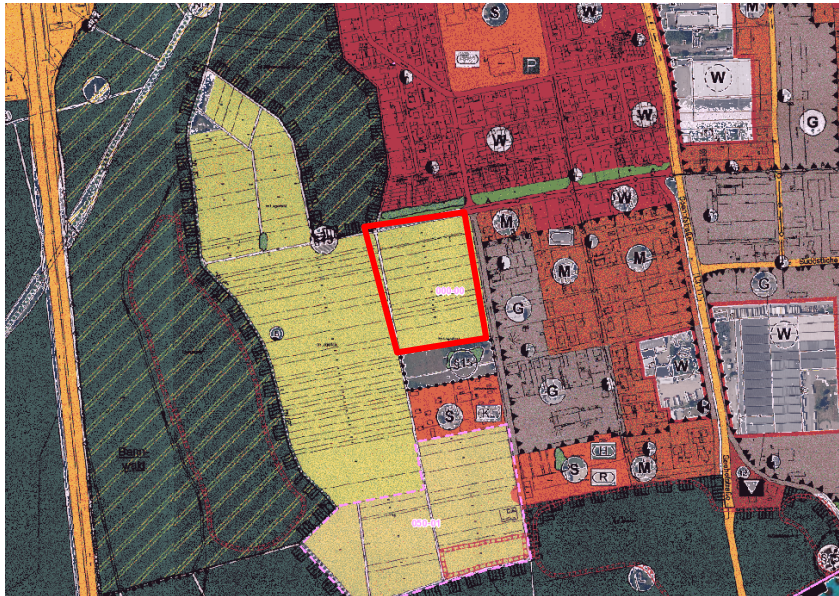


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lorsch

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.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch für den Bereich „Lagerfeld West“ hat zum Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Gründe für die Änderung

Im Wesentlichen wurde die 9. Teilfortschreibung erforderlich, um im Bereich "Lagerfeld West" der Stadt Lorsch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen bzw. künftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr 68/1 "Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich" und Nr. 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich“ bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Beschlussfassungen zur Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2022.

Mit der Ausweisung von Bauland wird der aktuell starken Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen und Teilen der Bevölkerung ermöglicht, Wohnraum zur Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen zu schaffen.

Für die Umsetzung und Realisierung der Ergebnisvariante der Städtebaulichen Studie 2022 Lagerfeld West (Variante C) und deren planungsrechtliche Sicherung wird die Teiländerung erforderlich.



Abb. 6 Auszug aus „Städtebauliche Studie Lagerfeld West, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH

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 der verbindlichen Bauleitplanung 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch ist die Ergebnisvariante der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ (favorisierte Variante C) aus dem Jahr 2022 (vgl. Darstellung; Auszug aus der Studie).

Nähere Aussagen und Erläuterungen zum räumlichen und baulichen Konzept, des Verkehr und der Erschließung, Ver- und Entsorgung, dem Grün- und Freiflächenkonzept sowie sonstigen Maßnahmen sind dem Bericht der Studie zu entnehmen.

3.3 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt, am südlichen Rand des Plangebiets, außerhalb des Geltungsbereiches finden sich Grünstrukturen; diese finden sich als Teil eines regionalen Grünzuges auch nordwestlich angrenzend. Weitere landwirtschaftliche Flächen grenzen westlich an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans an.



Abb. 7: Übersichtsplan der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet; PCU

Erläuterungen: gelb = Ackerfläche; grün = krautiger Bankettstreifen, grau = versiegelt

Bestandsdarstellung zu Biotoptypen (Auszug - Vorentwurf zum Umweltbericht)

Der Vegetationsbestand wurde in Form einer flächendeckenden Biotoptypenerfassung im Sommer 2023 kartiert. Zur Erfassung wurde der Erfassungsschlüssel der Nutzungstypen der Kompensationsverordnung Hessens (2018) verwendet. Der dominante Nutzungstyp ist intensiv ackerbaulich genutzte Fläche (Biotoptyp-Nr. 11.191) mit 91 % des Geltungsbereichs. Die Ackerfläche ist von versiegelten und unversiegelten Wegen mit krautigen Banketten umgeben. Es existieren keine Gehölze oder andere ökologisch hochwertigere Vegetationsstrukturen.

3.4 Planungen für den Geltungsbereich der 9. Teiländerung Lagerfeld West

Parallel zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lorsch die Aufstellung der Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 68/ 1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ und Nr. 68/2 „Lagerfeld West, südlicher Teilbereich“ eingeleitet.

Zu beiden Bebauungsplanverfahren wurden die erforderlichen Gutachten zwischenzeitlich beauftragt, insbesondere der jeweilige Umweltbericht zu den Bebauungsplänen ist auch für die 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch heranzuziehen (Gemeinsamer Umweltbericht zu den Bebauungsplänen und der Flächennutzungsplanänderung); diese sind im Anhang dieser Begründung als Anlagen beigefügt (vgl. Anhang 1 a) und 1 b).

Der Umweltbericht zu den Teilgeltungsbereichen trifft insbesondere Aussagen zur

- Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
- Prognose von Umweltauswirkungen und zu
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen

Weiterhin wurde für das Plangebiet auch eine Entwässerungskonzeption (vgl. Anhang 2) und eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anhang 3 a) und 3 b) beauftragt, die dieser Begründung, soweit diese bereits vorliegen, ebenfalls als Anlagen beigefügt sind.

Flächenangaben zum Planbereich Lagerfeld West:

Die Bebauung des Areals „Lagerfeld West“ ist mit Mehrfamilienhäusern und der Errichtung einer Kindertagesstätte 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.

Gesamtgeltungsbereich: ca. 4,14 ha

Davon:

Wohnbauflächen: ca. 2,95 ha (29.404 m²)

Flächen für den Gemeinbedarf: ca. 0,55 ha (5.504 m²)

Verkehrsflächen

- Straßenfläche: ca. 0,41 ha (4.089 m²)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen: ca. 0,23 ha (2.312 m²)

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

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.

Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“

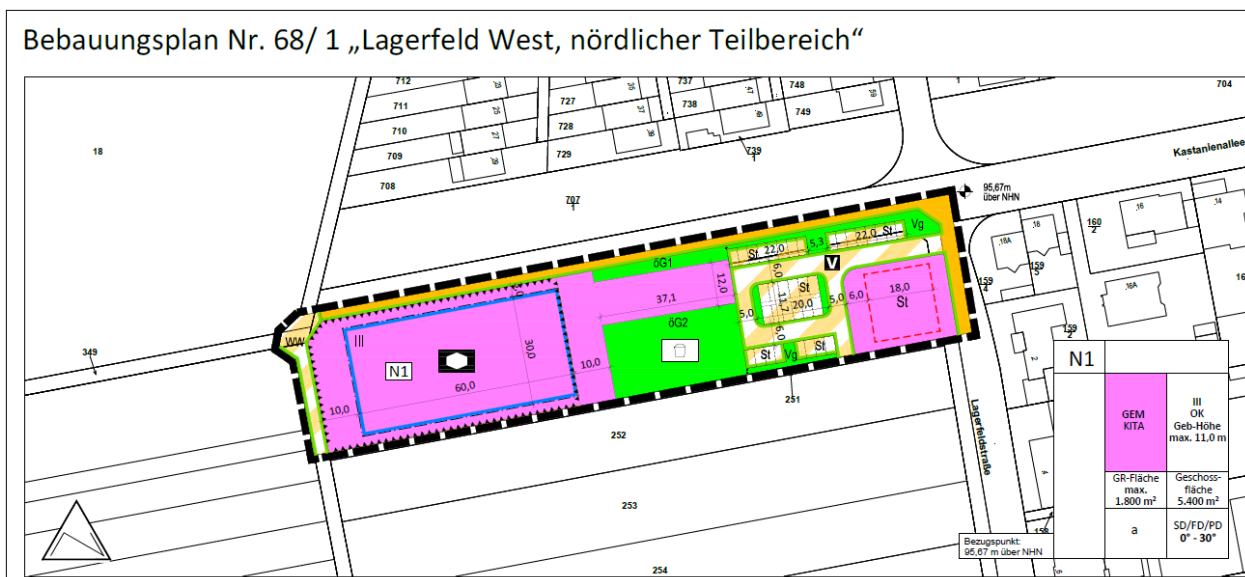


Abb. 8: Vorentwurf B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ (Planteil); FIRU mbH; Stand: April 2024

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

Flächenangaben zum Planbereich:

Die städtebaulichen Kennwerte können wie folgt angegeben werden:

Gesamtgeltungsbereich: ca. 0,70 ha

Davon:

Flächen Gemeinbedarf: ca. 0,39 ha

Verkehrsflächen: ca. 0,20 ha

Davon:

- Straßenverkehrsfläche ca. 0,06 ha

- Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung ca. 0,11 ha

Grünflächen 0,11 ha

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.

Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68/2 „Lagerfeld, südlicher Teilbereich“



Abb. 9: Vorentwurf B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juni 2024

Auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der Städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ wurde ein erster Entwurf des Rechtsplans zum Bebauungsplan „Lagerfeld West“ erstellt, der die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Geschosswohnungsbau bildet.

An die Wohnbauflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) grenzt nördlich der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ an. Östlich und im Süden grenzen Wohnbauflächen an.

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:

Die städtebaulichen Kennwerte können wie folgt angegeben werden:

Gesamtgeltungsbereich:	ca. 3,4 ha
Davon:	
Wohnbauflächen:	ca. 2,2 ha)
Verkehrsflächen:	ca. 0,9 ha
Grünflächen	0,3 ha

9. 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 Bebauungsaufstellungsverfahren B-Plan Nr. 68/1 „Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich“ und B-Plan Nr. 68/2 „Lagerfeld West südlicher Teilbereich“ die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

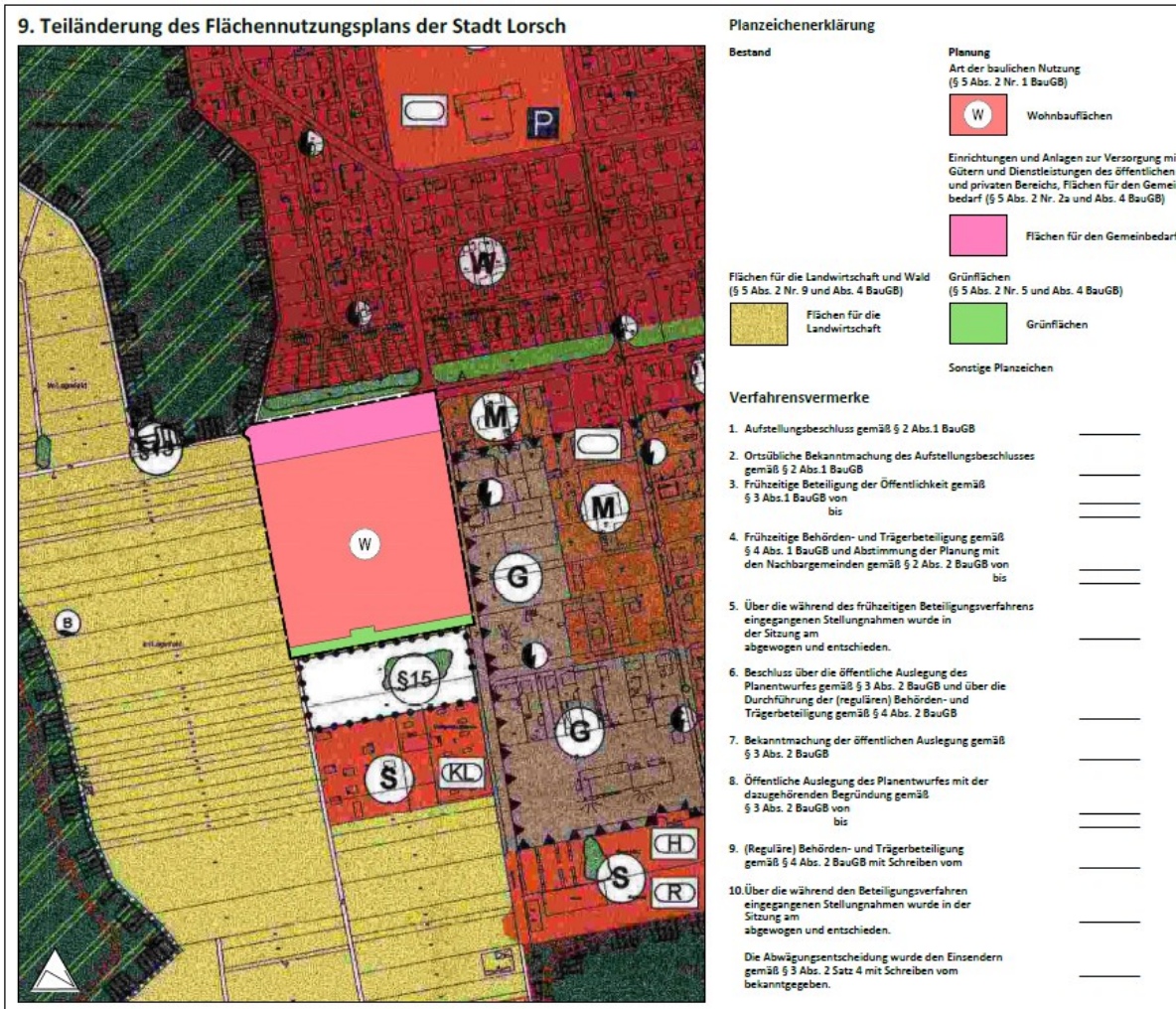


Abb. 10: Vorentwurf 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch; FIRU GmbH 04-2024

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).

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Planentwurfs mit zugehöriger Begründung erfolgte in der Zeit vom xx.yy.204 bis zum xx.yy.2024.

Die Plangrundlagen wurden in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme im Bauamt der Stadtverwaltung Lorsch Bauamt Zimmer __ , 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Lorsch 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 Stadtverordnetenversammlung 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 Teiländerung des Flächennutzungsplans 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.

1. Im konkreten Planungsfall wurden im Zuge der Änderungsplanung und Abwägung insbesondere folgende Belange berücksichtigt:
 2. 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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen, darüber hinaus hat die Gemeinde gem. § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes als auch in dem Umweltbericht gem. Anlage zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da dieses Verfahren als Parallelverfahren i.S. des § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für die Bauleitplanung der Stadt Lorsch für den Teilbereich „Lagerfeld West“ erstellt.

Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung, er ist als Anlage beigefügt.

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt (vgl. Anhänge 1a) und 1 b).

Weitere Auswirkungen sind dem Entwässerungskonzept (vgl. Anhang 2) und den schalltechnischen Untersuchungen (vgl. Anhänge 3 a und 3 b) zu entnehmen.

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage werden durch die Baugebietsausweisung die Voraussetzungen zur Realisierung einer dringend benötigten Kindertagesstätte und der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des konkreten Bedarfes in der Stadt geschaffen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 10.06.2024

FIRU GmbH