

**Begründung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 10  
Gewerbegebiet "In der Dieterswiese"**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A PLANUNGSBERICHT ZU DEN STÄDTEBAULICHEN, SOZIALEN UND WIRTSCHAFTLICHEN BELANGEN**

#### **I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN**

##### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung
- 1.4 Eigentumsverhältnisse

##### **2.0 Planung**

- 2.1 Anlass der 1. Änderung
- 2.2 Erläuterung der 1. Änderung
- 2.3 konkrete Änderungen des Bebauungsplanes
- 2.4 Äußere/ Innere Erschließung
- 2.5 Ruhender Verkehr

#### **II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen  
(siehe auch Anlage 1)

#### **III PLANANLAGEN ZU DEN STÄDTEBAULICHEN AUSSAGEN**

- Anlage 1 Planteil 1. Änd. B-Plan Nr. 10 Gewerbegebiet "In der Dieterswiese", M 1 : 1000
- Anlage 2 Kartenauszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan

## I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

### 1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Lorsch liegt im **Verdichtungsraum** zwischen Darmstadt und Heidelberg. Die **regionalplanerischen Vorgaben** weisen der Stadt Lorsch als **Mittelzentrum** eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit zu.

**Durch den bestehenden Bebauungsplan** Nr. 10 der Stadt Lorsch wurde das Gewerbegebiet "In der Dieterswiese" **im Siedlungsbestand erhalten und aufgewertet**. Neben der **Bestandspflege** wurden **gewerbliche Flächen geschaffen**, die vorrangig dem **Nahbereich** dienen. Unter Berücksichtigung der anschließenden Wohngebiete erfolgte eine Staffelung der Nutzungen von Mischbauflächen zu Gewerbebauflächen.

**Konkreter Anlaß der 1. Änderung** des Bebauungsplanes war die beabsichtigte **Erweiterung des bestehenden Sondergebietes** für großflächigen Einzelhandel sowie **Änderungen der Nutzungsarten in Teilbereichen**.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Lorsch, der am 11.07.2006 genehmigt wurde, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung

- im nördlichen Teil als Gewerbliche Baufläche Bestand,
- im östlichen Teil als Mischbaufläche Bestand,
- östlich der Straße „In der Dieterswiese“ als Mischbaufläche Planung,
- westlich der Straße „In der Dieterswiese“ (im Bereich des ALDI-Marktes) als Sondergebiet Bestand sowie
- westlich daran anschließend als Gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.

#### 1.2 Verfahrensablauf

**Der Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet "In der Dieterswiese"** der Stadt Lorsch wurde vom Regierungspräsidium nach § 10 (2) i. V. mit § 6 (4) BauGB **am 17.07.2006 genehmigt** und mit **ortsüblicher Bekanntmachung** entsprechend § 10 (3) BauGB **am 23.08.2006 in Kraft gesetzt**.

**Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet "In der Dieterswiese", Lorsch, wurde** von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung **am 30.03.2006 bereits für den Zeitpunkt beschlossen, an dem die Rechtskraft des B-Planes gegeben ist**.

In der Sitzung am 21.12.2006 wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine **Veränderungssperre** für die Dauer von zwei Jahren **als Satzung beschlossen** und am 27.12.2006 bekannt gemacht.

**Einige der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 (1) BauGB im Rahmen eines **Behördentermins** am 19.10.2006 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 03.11.2006 aufgefordert.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.11.2006 bis 01.12.2006 statt, diese wurde am 04.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 01.02.2007 die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen und den **Entwurf für die Auslegung**.

Zur **Beteiligung der Bürger** an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 öffentlich ausgelegt, die **ortsübliche Bekanntmachung** erfolgte am 23.02.2007.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde die 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“** gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2007 als **Satzung beschlossen**.

Nach **ortsüblicher Bekanntmachung** gemäß § 10 (3) BauGB am . .2007 ist die Satzung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ rechtsverbindlich** und zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung**

Der ca. **47.000 qm** große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 648/ 6 und 648/ 7,
- im Osten von der Westgrenze der Siegfriedstraße bis nördlich der Parzelle 660/ 4, ab dort entlang der Nord- sowie der Westgrenze der Parzelle 660/ 4,
- im Süden entlang der Nordgrenze der Nibelungenstraße,
- im Westen entlang der geplanten Grundstücksgrenze über die Parzellen 594/ 14 und 594/ 15, von dort entlang der Südseite der Parzelle 599/ 4 bis zur Westgrenze der Straße „In der Dieterswiese“

### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB umfasst die nachfolgend aufgeführten Parzellen der Gemarkung Lorsch, Flur 10

- 594/ 12, 13, 14 tlw., 15 tlw., 596/ 2, 651/ 5, 12, 15- 16, 652/ 6- 9, 655/ 2, 656/ 3, 656/ 6, 660/ 2 u. 6, 714/ 41 tlw., 758/ 1, 649/ 1

sowie einen Teilbereich von 6.300 m<sup>2</sup> v. Flur 25, Nr. 13 (für Ersatzmaßnahme).

Die genannten Parzellen sind verschiedenen Eigentümern zuzuordnen.

## 2.0 PLANUNG

### 2.1 Anlass der 1. Änderung

**Die 1. Änderung** des Bebauungsplanes wurde zur Sicherung folgender Planungsziele durchgeführt:

1. Änderung der Nutzungsart für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 7 (GE) und 9 (GEe) in Flächen für ein geplantes Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" als **Erweiterung des Sondergebietes Kennziffer 8** mit **Vergrößerung** der SO-Fläche Kennziffer 8 einschließlich der **zulässigen Verkaufsflächen** von 1.500 qm auf insgesamt **2.700 qm**
2. Änderung der Nutzungsart für einen Teilbereich des Mischgebietes Kennziffer 1 (MI) und einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Kennziffer 10**
3. Änderung der Nutzungsart für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 4 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 2. Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften und Endverbrauchermärkten** im MI-Gebiet mit der Kennziffer 2. **Zulässig sind nur Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung** der im Bereich produzierenden Betriebe, bei denen der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit überwiegt.
4. Änderung der Nutzungsart für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 11. Beibehaltung der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche** von maximal **800 qm im Bereich der Kennziffer 11.**
5. Änderung der Nutzungsart für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 12. Beibehaltung der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche** von maximal **800 qm im Bereich der Kennziffer 12. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe** mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, **wenn** das angebotene Sortiment (= Hauptsortiment) ganz oder teilweise den Warensortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Bekleidung (außer Kinderbekleidung) zuzuordnen ist.**
6. Veränderung der Baufenster, Stellplätze, Zufahrten und Textfestsetzungen zur Sicherung der geplanten Ziele.

Weiterhin wurde **im Rahmen der 1. Änderung die verkehrliche Situation im Gebiet betrachtet** und zur Entlastung des Kreuzungsbereiches Nibelungen-/ Siegfriedstraße ein **Vorschlag zur geänderten Verkehrsführung** erarbeitet und den Unterlagen zum Vorentwurf beigefügt.

Zwischenzeitlich wurde der bisher nördlich des Geltungsbereiches liegende **Verlauf der Planstraße in den Geltungsbereich aufgenommen**, d. h. der Geltungsbereich des Entwurfs wurde entsprechend nach Norden erweitert (verlängerte Hagenstraße und nördlich angrenzende Parzelle).

Während des Verfahrens konnte aufgrund der zeitgleich laufenden Ausschreibung der Verkehrsleistungen des ÖPNV keine verbindliche Aussage zur geänderten Verkehrsführung getroffen werden, daher wurde beschlossen, die **weitere Planung der Trassenvarianten in einem späteren Verfahren** zu behandeln.

## **2.2 Erläuterung der 1. Änderung**

**zu 1.**

### **Erweiterung des Sondergebietes Kennziffer 8**

Der dargestellte **Bereich der Änderung** umfasst neben der bereits jetzt schon ausgewiesenen SO-Fläche mit ca. 8.980 qm für den ALDI-Markt (Flurstück 594/13) zusätzlich die Grundstücksflächen, Flurstück 594/ 14 tlw. und 594/ 15 tlw. mit ca. 6.870 qm.

Im **Sondergebiet mit der Kennziffer 8** sind

	bisher 1.500 qm	Verkaufsfläche zulässig
davon sind (von ALDI) ca.	bereits - 800 qm	VK in Anspruch genommen
es bleiben gem. Stand Rechtskraft	= 700 qm	zur Verfügung

Die mit der **1. Änderung** des Bebauungsplanes beabsichtigte Vergrößerung des **Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel"** einschließlich der **Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen** von 1.500 qm auf insgesamt **2.700 qm (= + 1.200 qm)** soll die Ansiedlung eines zweiten Supermarktes benachbart zum bestehenden ALDI-Markt ermöglichen.

Hiermit soll eine Konzentration der Verkaufsflächen zur Nahversorgung im SO-Gebiet bewirkt werden.

Gleichzeitig soll der bestehende ALDI-Markt um ca. 200 qm erweitert werden, um die internen Betriebsabläufe (z. B. Leergutannahme / -sammlung u. dgl.) anordnen zu können.

Um zu gewährleisten, dass es im Gesamtgebiet aufgrund der Ansiedlung des REWE-Marktes zu keiner wesentlichen Vergrößerung der Gesamtverkaufsflächen kommt, wird festgesetzt, dass die **Erweiterung der bisher zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel von 1.500 qm auf nun max. 2.700 qm** erst dann zulässig wird, **sobald die bestehende Verkaufsfläche für**

**Lebensmittel des REWE (vormals HL-) Marktes (VK-Fläche ca. 800 qm) in der Kennziffer 12 (MI neu) aufgegeben wird § 9 (2) 2 BauGB.**

Dadurch wird für das Gesamtgebiet ein geringfügiger Zuwachs von 400 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel erforderlich.

Weiterhin verzichtet die Unternehmensgruppe ALDI-Süd mit Schreiben vom 14.11.2005 unter der Voraussetzung auf den Bau eines Getränkemarktes auf ihrem Grundstück, dass neben dem bestehenden ALDI-Markt eine **Sondergebietsfläche für einen REWE-Markt** mit integriertem Getränkemarkt mit **ca. 1.600 qm Verkaufsfläche** errichtet werden kann.

Die erforderlichen **Parkplätze** sollen gemeinsam genutzt werden. Die **Erschließung** der Parkplätze ist von der Straße „In der Dieterswiese“ und von der Nibelungenstraße vorgesehen. Die Andienung erfolgt ebenfalls über diese Zufahrten. Die Märkte sollen als getrennte Gebäude errichtet werden, die Baufenster werden entsprechend festgesetzt.

Die bisherigen **Festsetzungen der Kennziffer 8** zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m sowie eine Dachneigung von  $\leq 30^\circ$  bei freier Dachform festgesetzt, die **zulässige Verkaufsfläche** wird auf **max. 2.700 qm** erweitert.

#### **Fazit:**

**Durch die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche im Bereich des SO-Gebietes kommt es im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu keiner wesentlichen Erhöhung der möglichen Gesamtverkaufsflächen für Lebensmittel, da im Gegenzug an anderer Stelle des Gebietes Verkaufsflächen für Lebensmittel reduziert wurden**

(KZ 1: Änderung der Nutzungsart von MI zu WA/ KZ 2: Ausschluss der Einzelhandelsnutzung gem. "Beispielhafter Sortimentsliste", außer VK-Flächen für die Selbstvermarktung/ KZ 11: Beibehaltung der max. VK-Fläche von 800 qm= Penny-Markt/ KZ 12: Beibehaltung der max. VK-Fläche von 800 qm (REWE (vormals HL) -Markt), ausgeschlossen sind die Warensortimente (= Hauptsortimente) Nahrungs-, Genussmittel und Getränke, Bekleidung/ außer Kinderbekleidung.

#### **zu 2. und 3.:**

#### **Änderung der Nutzungsart ( KZ 10 + KZ 2 )**

**Mit der Änderung der Nutzungsart** für einen Teilbereich des Mischgebietes Kennziffer 1 (MI) und einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Kennziffer 10** sowie für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 4 (GEe) und einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 2**

soll der bisherigen Entwicklung des südöstlichen Bereiches sowie dem Wunsch einiger Anlieger, vorgetragen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprochen

werden. Wie unter 1. bereits erläutert, werden hier die zulässigen Einzelhandelsnutzungen reduziert.

**zu 4.:**

**Änderung der Nutzungsart ( KZ 11 )**

Ebenso erfolgt die **Änderung der Nutzungsart** für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 11.**

Für den bestehenden Penny-Markt liegt die Planung einer Erweiterung mit Umgestaltung des Eingangsbereiches vor, sodass das Baufenster im Zuge der 1. Änderung entsprechend vergrößert wird. Die hier bisher maximal zulässige Verkaufsfläche bleibt bestehen.

**zu 5.:**

**Änderung der Nutzungsart ( KZ 12 )**

Die **Änderung der Nutzungsart** erfolgt auch für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Kennziffer 2 (GEe) in **Mischgebiet (MI) mit der Kennziffer 12.**

Das bestehende Gebäude des REWE-Marktes (vormals HL) wird mittels Baufenster festgesetzt, die hier bisher maximal zulässige Verkaufsfläche bleibt bestehen. **Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe** mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, **wenn** das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Warensortimenten (= Hauptsortimenten) **Nahrungs-, Genussmittel, Getränke und Bekleidung (außer Kinderbekleidung) zuzuordnen ist.**

**zur geänderten Verkehrsführung:**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde erweitert, um den Vorschlag der **geänderten Verkehrsführung zur Entlastung des Kreuzungsbereiches Nibelungen-/ Siegfriedstraße** sowie die **Verbesserung der Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr** weiter zu untersuchen.

Es wurden zwei Varianten der Verkehrsführung betrachtet, wobei eine der Varianten die Grundstücke im nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung tangiert. **Zur Sicherung des Baurechts (Ausbau einer Straße) wurden die betroffenen Grundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen.**

### **2.3 Konkrete Änderungen des Bebauungsplanes**

Zur Darstellung der nachfolgend unter 1. - 5. genannten Ziele erfolgte die entsprechende Überarbeitung der Festsetzungen sowie der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

1. Änderung der Nutzungsart von "GE" und "GEe" in "SO", Erweiterung der **Kennziffer 8** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"; Erweiterung der VK-Fläche von 1.500 qm auf 2.700 qm
2. Änderung der Nutzungsart von "GEe" in "WA", **Kennziffer 10** (neu)
3. Änderung der Nutzungsart von "GEe" in "MI", **Kennziffer 2** (neu), Reduzierung der Verkaufsflächen
4. Änderung der Nutzungsart von "GEe" in "MI", **Kennziffer 11** (neu), max. Verkaufsflächen 800 qm
5. Änderung der Nutzungsart von "GEe" in "MI", **Kennziffer 12** (neu), max. Verkaufsflächen 800 qm, die derzeit bestehende Verkaufsfläche hat Bestandsschutz mit eingeschränkter Nutzung, nicht zulässig ist das Warensortiment (= Hauptsortiment) Nahrungs-, Genussmittel, Getränke, Bekleidung (außer Kinderbekleidung)
6. Anpassung der Baufenster, Festsetzung des Baufensters für KZ 12, Festsetzung der Ein-/Ausfahrt sowie der Fläche für Stellplätze bei KZ 8, Wegfall der festgesetzten Firstrichtung bei KZ 2 (neu) und KZ 12 (neu)

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ STADT LORSCH

Folgende Festsetzungen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan (Grundlage BauGB 1998) getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung										
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9(1) ff	Bauweise BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung BauNVO § 16 (2) ff				Angaben und Hinweise			Anmerkungen
			(Z) Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl, Baumassenzahl BauNVO § 20	Mindestgröße Baugrundstück BauGB § 9 (1) 3	Dachneigung HBO § 81 (1)	Dachform HBO § 81 (1)		
		HBO § 6	Hauptgebäude BauNVO §§ 16, 18 II = max. zwei Geschosse TWH = max. Traufwandhöhe		Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Flächen als Planeintrag					
		o= offene Bauweise b= abweichende Bauweise zulässig sind nur: ED= Einzel- und Doppelhäuser	max.	Firsthöhe max.	GRZ	GFZ / BMZ	qm	In Grad ab Traufe		
1	<b>MI</b> BauNVO § 6	<b>ED</b>	<b>II</b>		<b>0,6</b>	<b>GFZ 1,2</b>		<b>30 - 40°</b>	<b>Sattel Walm</b> max. zulässige Verkaufsfläche: 350qm	
2	<sup>2</sup> <b>GEe</b> BauNVO § 8, § 1 (5)	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 7,0 m</b>		<b>0,6</b>	<b>GFZ 1,6</b>	<b>1.000</b>	<b>0 - 35°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulsg. Verkaufsfläche: 800qm; *1	
3	<b>MI</b> BauNVO § 6	<b>o</b>	<b>TWH 7,0 m</b>		<b>0,6</b>	<b>GFZ 1,6</b>		<b>0 - 35°</b>	<b>Flach Sattel</b> max. zulässige Verkaufsfläche: 350qm;	
4	<sup>2</sup> <b>GEe</b> BauNVO § 8, § 1 (5)	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 8.75m</b>		<b>0,8</b>	<b>GFZ 2,4</b>	<b>1.000</b>	<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1	
5	<sup>2</sup> <b>GE</b> BauNVO § 8	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 11.5m</b>	<b>13.0 m</b>	<b>0,8</b>	<b>BMZ 7,0</b>		<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1	
6	<sup>2</sup> <b>GE</b> BauNVO § 8	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 11.5m</b>	<b>13.0 m</b>	<b>0,8</b>	<b>BMZ 7,0</b>		<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1	
7	<sup>2</sup> <b>GE</b> BauNVO § 8	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 11.5m</b>	<b>13.0 m</b>	<b>0,8</b>	<b>BMZ 7,0</b>	<b>1.200</b>	<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1	
8	<sup>2</sup> <b>SO</b> Hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb BauNVO § 11	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 8.50m</b>		<b>0,8</b>	<b>GFZ 2,0</b>		<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulsg. Verkaufsfläche: 1500qm; *1	
9	<sup>2</sup> <b>GEe</b> BauNVO § 8, § 1 (5) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten BauNVO § 1 (6)	<sup>1</sup> <b>b</b> Gebäudelänge auch >= 50m	<b>TWH 8.50m</b>		<b>0,8</b>	<b>GFZ 2,0</b>	<b>1.200</b>	<b>0 - 30°</b>	<b>Flach Sattel</b> abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), Tankstellen zulässig; *1	

\*1 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist neben der offenen Bauweise auch Grenzbebauung gemäß HBO § 6 sowie geschlossene Bauweise zulässig.  
\*2 Die Einschränkungen der zulässigen Arten der Nutzungen gem. textl. Festsetzungen sind zu beachten.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ **STADT LORSCH**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes (Grundlage BauGB 2004) wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung Stand 1. Änderung gem. BauGB 2004								
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 8(1) ff	Bauweise BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung BauNVO § 16 (2) ff			Angaben und Hinweise		Anmerkungen
			Z = Zahl der Vollgeschosse	Grundflächen- zahl BauNVO § 19	Geschoss- flächenzahl BauNVO § 20	Dach- neigung HBO § 81 (1)	Dachform Hauptdach HBO § 81 (1)	
	WA= Allgemeines Wohngebiet BauNVO § 4 MI= Mischgebiet BauNVO § 6 SO= Sondergebiet BauNVO § 11	Abstände und Abstands- flächen HBO § 6	Hauptgebäude BauNVO § 16, 18 FH=max. Firsthöhe TWH=max. Traufwandhöhe	eingeschränkt durch Fest- legung der überbaubaren Flächen als Platzeintrag				
		a= offene Bauweise b= abweichende Bauweise zulässig sind nur ED= Einzel- und Doppelhäuser	max.	GRZ	GFZ	In Grad ab Traufe		
2	MI BauNVO § 6	b <sup>*1</sup> Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7,00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 40°		abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) <sup>*1</sup> Zulässige Verkaufsfläche gem. Textl Festsetz 1.6
8	SO <sup>*2</sup> Hier großflächiger Einzelhandel BauNVO § 11	b <sup>*1</sup> Gebäudelänge auch >= 50m	FH 11,50 m TWH 8,50 m	0,8	GFZ 2,0	≤ 30°		abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 2700 qm; <sup>*1</sup>
10	WA BauNVO § 4	a / ED	TWH 7,00 m	0,4	GFZ 1,2	30 - 40°	Sattel Walm	
11	MI BauNVO § 6	b <sup>*3</sup> Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7,00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 30°	Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 800 qm; <sup>*3</sup>
12	MI BauNVO § 6	b Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7,00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 30°	Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 800 qm.

<sup>\*1</sup> Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist neben der offenen Bauweise auch Grenzbebauung gemäß HBO § 6 sowie geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>\*2</sup> Die Einschränkungen der zulässigen Arten der Nutzungen gem. textl. Festsetzungen sind zu beachten.

<sup>\*3</sup> Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist Grenzbebauung zulässig.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ STADT LORSCH

Im Zuge der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten **frühzeitigen Unterrichtung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** zu äußern (§ 4 (1) BauGB).

Die **Bündelungsstelle des Kreises** teilte mit, dass

- es sich bei der Änderung des B-Planes um eine Planung im Bestand handelt,
- daher die Erstellung eines Umweltberichts und eine Berechnung über Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die **ONB des RP Darmstadt** teilte verspätet, erst nach Erarbeitung der Abwägung, mit, dass für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgendes zu beachten ist:

- Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.
- Die Verträglichkeit der Fa. Spedition Bischoff und des Kran- und Betonpumpendienstes im geplanten Mischgebiet sowie die Auswirkungen der Zimmerei Grimm auf das gegenüber geplante Wohngebiet ist insbesondere zu beschreiben.
- Es sind Angaben zu Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Lärm und Klima (entsprechend der Vorgaben des BauGB Anhangs) zu machen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung stellt die **ONB** fest, dass eine **angemessene allgemeine, zusammenfassende Form** (Textform) genügt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Seitens der **UNB des Kreises Bergstraße** wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Aussagen zu der Planung getroffen.

Die im Baugesetzbuch aufgelisteten **Schutzgüter** bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Durch die beschriebenen **Änderungen** sind voraussichtlich **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten**. Begründet wird dies dadurch, dass

- die von der ONB benannte Grundstücksnutzung durch die **Firma Bischoff (Spedition) momentan nicht besteht** und derzeit die weitere Nutzung der Grundstücke geplant wird.
- der **Kran- und Betonpumpendienst** im Mischgebiet keine größeren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet im Osten des Geltungsbereiches hat, da die Fahrzeugbewegungen eingeschränkt erfolgen (Abfahrt morgens, Anfahrt abends). Die **Wohnbebauung** wird dadurch **nicht tangiert**, da die Fahrzeuge über die Straße "In der Dieterswiese" direkt auf die "Nibelungenstraße" fahren.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ STADT LORSCH

- die **Zimmerei Grimm** nördlich des Geltungsbereiches der Änderung liegt und damit schon im **Aufstellungsverfahren des Gesamtplanes** behandelt wurde. Das Grundstück der Zimmerei grenzt nur an die neu geplante Erweiterung der Verkehrsfläche (Trassenvariante) entlang der verlängerten Hagenstraße.
- im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Betriebe zulässig sind, von denen **Emissionen** der von der ONB beschriebenen Art ausgehen, da eine entsprechende Festsetzung bereits für den Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Pkt. 1.4 getroffen wurde: "Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1(4) BauNVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen **Geruchs- und Schadstoffemissionen** (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.". Auch bzgl. möglicher Immissionen wurden Festsetzungen getroffen, u. a. unter Punkt 1.5: "Um einen angemessenen **Schutz vor Lärmbelästigung** zu gewährleisten, wird für die Baugebiete **Kennziffer 1, 2, und 3, 11, und 12** folgender Immissionsgrenzwert festgesetzt: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für das **Gebiet 10** gelten als Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (TA-Lärm, Beilage vom Bundesanzeiger Nr. 137, vom 16. Juli 1968), (BauNVO § 1 (4))."

Aus den oben genannten Gründen und der Tatsache, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine **Planung im Bestand** handelt, mit der u. a. auch die Ordnung des Gebietes erfolgt, wird **keine weitergehende Umweltprüfung** im Rahmen der Bebauungsplanung durchgeführt.

**Wesentlich dafür ist, dass es sich bei den Änderungen des Bebauungsplanes um Nutzungsänderungen handelt, bei denen keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind.**

Wie die unter 2.1 der Begründung aufgelisteten Ziele der Änderung zeigen, werden auf den betroffenen Flächen die möglichen Nutzungen ebenso wie die jeweils bebaubare Fläche reduziert und damit auch die versiegelten Flächenanteile pro Grundstück verringert, d. h. **der Anteil an Grün- bzw. nicht versiegelten Flächen wird erhöht.**

### **- aus der naturschutzfachlichen Standortbeurteilung zum FNP:**

Auch im Rahmen des **Verfahrens zum Flächennutzungsplan** im Jahr 2006 wurde die Umwidmung der „gewerblichen Baufläche Bestand“ in „gemischte Baufläche Planung“ bereits als **Maßnahme eingehend bewertet.**

Im Landschaftsplan (LP) ist dort die Fläche als Siedlungsfläche bzw. Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen, es ist keine Maßnahme im LP dargestellt, die **Bewertung der Fläche erfolgt mit „gering“.**

Die **naturschutzfachliche Standortbeurteilung** für den Bereich lautet wie folgt:

„Gewerbliche Baufläche Bestand wird in gemischte Baufläche Planung umgewandelt. Dies hat zur Folge, dass die **bestehende Versiegelung reduziert** und der **Grünflächenanteil erhöht** wird. Die **Siedlungsentwicklungsmaßnahme wird aus Sicht des Naturschutzes positiv**

**eingestuft**, da durch gesteuerte Nachverdichtung bzw. Umnutzung der Flächendruck auf Flächen im Außenbereich zur Siedlungsentwicklung gemindert wird.“

#### **2.4 Äußere/ Innere Erschließung**

Die **Erschließung des Geltungsbereiches** wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand **nicht geändert** (s. a. Kap. 2.2 unter "zur geänderten Verkehrsführung").

#### **2.5 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen **Stellplatzflächen** sind auf der Grundlage der Stellplatzverordnung der Stadt Lorsch zu berechnen und gemäß der textlichen Festsetzungen herzustellen und zu unterhalten.