

Stadt Lorsch



UNESCO-WELTERBE  
Im Herzen unserer Stadt

## **Bebauungsplan Nr. 52**

**„Innenstadt Teilbereich I“**

## **Begründung mit Umweltbericht**

23.09.2016

Schlüsselnummer

006-31-16-3029-004-52/I-00-T

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung und vorhandene Bauleitpläne</b>	<b>12</b>
<b>III</b>	<b>Planungserfordernis und Planungsziele</b>	<b>16</b>
<b>IV</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>26</b>
<b>V</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>30</b>
A	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	30
B	Landesrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 HWG	47
C.	Kennzeichnungen	50
D.	Hinweise, Vermerke, nachrichtl. Übernahmen	51
<b>VI</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>55</b>
<b>VII</b>	<b>Anlagenübersicht</b>	<b>68</b>

## Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist"
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

### Landesrecht

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

### Sonstige Verordnungen und Satzungen

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZv) 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- TA Lärm, als sechster allgemeiner Verwaltungsvorschrift zu §48 BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880)

# I Plangebiet

## 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet von insgesamt 10,9 ha Größe grenzt unmittelbar an die Kernzone der Welterbestätte des Klosters Lorsch und umfasst nahezu den gesamten historischen Ortskern der Stadt. Das ehemals zum Kloster gehörende Gelände um das Museumszentrum und das außerhalb des ehemaligen Klosters liegende Gelände des städtischen Kindergartens „Villa Kunterbunt“ ist als Pufferzone der Welterbestätte Kloster Lorsch ausgewiesen.

Im Norden und Osten wird die Grenze des Geltungsbereiches durch bereits vorhandene Bebauungspläne definiert. Innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilbereiche vorhandener Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bebauungspläne entstanden in den 70er Jahren und die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzende neuere Bebauungspläne (45, 8 VIb) bleiben erhalten.



Plangeltungsbereich



Luftbild des Plangebietes

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Plandarstellung zu entnehmen.  
Er umfasst folgende Grundstücke:

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Eigentümer
1	105, 108/1, 109/1, 110/2, 112/1, 113/1, 115, 116/2, 119/1 120/1, 120/3, 121/1 124/2, 124/3, 125/1, 126/1, 127/1 128/3, 128/4, 129/6, 129/7, 406/3, 407/3, 407/4, 409/1, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417/3, 417/5, 417/8, 417/9, 417/10, 417/11, 417/12, 417/14, 417/16, 417/17, 417/20, 417/21, 417/22, 417/23, 417/24, 417/26, 417/27, 418/1, 419/3, 419/4; 420/1, 420/2; 421, 477/1, 477/2 479, 581/1, 583, 584, 585, 586/1, 586/2, 587/2, 589/2, 589/3, 591/1, 591/2, 592/7, 597/4, 599, 601/2, 602/2, 603/1, 603/2, 603/3, 604/1, 604/2, 605, 606/2, 606/3, 606/4, 607/4, 607/5, 612/3, 613/5, 614/1, 614/2, 615/1, 616/1, 617/1, 618/1, 621/2, 622/1, 626/2, 627/2, 628/1, 631/1, 633/2, 635/1, 645/1, 645/3, 645/4, 647/2, 648/2, 649/3, 658, 659, 660/1, 660/3, 670/1, 672/2, 673/1, 673/2, 674, 675/2, 675/3,	Privateigentum
2	38/1, 38/2, 39/1, 40/2, 40/3, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 43/1, 43/2, 44/1, 45/1, 46/1, 46/2, 47/1, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 57/6, 58/2, 59/4, 59/5, 59/6, 60, 61/1, 62/1, 63, 64/6, 65, 66/3, 66/6, 67, 85/10, 86/5,	Privateigentum
10	169, 170, 171, 172, 173, 174/2, 175/2, 176/2, 177/5, 178/1, 179/1,	
1	656, 657/1, 666/3, 872/3	Katholische Kirche St. Nazarius
1	417/13, 587/3, 598/2, 608/2 632/1, 637/1, 638/1, 639/2, 639/3, 661/1, 665/3, 665/4, 676/1, 679, 870/55 tlw. 870/56 tlw. 870/57, 870/58 tlw. 870/60, 870/61 tlw. 870/62 tlw. 870/70 tlw. 888/1	Stadt Lorsch
2	47/2, 48/1, 64/1, 64/5, 66/2, 66/4, 66/7, 68/5, 86/3, 397/2 tlw.	

10	726/1 tlw.	Stadt Lorsch
1	588/1	Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden (siehe auch Anlage 2):

- Teilbebauungsplan Nr. 8 / „Ortskern“ Teil VI a
- Bebauungsplan Nr. 8 „Ortskern“ Teil II
- Bebauungsplan Nr. 8 „Ortskern“ Teil I
- Bebauungsplan Nr. 20 „Nördlich der Rehgartenstraße“

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne durch den zusammenhängenden neuen Plan ersetzt.

### 4. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes ist nicht einheitlich. Während einzelne Bereiche eine kleinteilige innerstädtische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen und öffentlichen Nutzungen aufweisen, werden andere Gebiete fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Folgende Nutzungen sind im Gebiet vorhanden:

#### Verwaltungsnutzungen

Innerhalb des Plangebietes werden drei Gebäude ganz oder teilweise von der städtischen Verwaltung genutzt (Stadthaus am Kaiser-Wilhelm-Platz, Verwaltungsräume im Museumszentrum Lorsch, Kultur- und Tourismusamt in der Stiftstraße).

Die Räume der Entwicklungsgesellschaft Lorsch befinden sich im Palais von Hausen in der Bahnhofstraße.

Am Benediktinerplatz befindet sich die Verwaltung des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald e.V.

Im alten Rathaus befindet sich die Touristinfo Nibelungenland.

Die Verwaltungseinrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des Nutzungszusammenhangs in der Stadtmitte und unterstützen die zentrale Bedeutung des Gebietes für die Gesamtstadt.

#### Anlagen für kirchliche Zwecke

Die 1725/26 erbaute katholische Kirche St. Nazarius ist das größte Bauwerk in der Innenstadt. Die Kirche bestimmt aufgrund ihrer Größe und der ungewöhnlichen Lage in einer öffentlichen Grünfläche im Inneren eines Baublockes die städtebauliche Struktur der Innenstadt wesentlich mit.

Auf einem Nachbargrundstück befindet sich der ebenfalls von großzügigen Grünflächen umgebene katholische Kindergarten St. Nazarius.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die evangelische Kirche Lorsch (Nibelungenstraße 25), westlich angrenzend die öffentliche katholische Bücherei (Schulstraße 19).

### **Anlagen für kulturelle Zwecke**

Die unmittelbar an den Bebauungsplangeltungsbereich angrenzende Welterbestätte des Klosters Lorsch ist von grundlegender Bedeutung für die Entwicklung der gesamten Lorscher Innenstadt und daher der wesentliche Anlass für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Die einzigartige und universelle Bedeutung der Welterbestätte erfordert eine angepasste Bauleitplanung für die angrenzende Stadtmitte.

Wichtigste kulturelle Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Museumszentrum Lorsch. Das Museumszentrum beherbergt eine umfassende klostergeschichtliche Abteilung zum Kloster Lorsch, eine volkskundliche Sammlung des Hessischen Landesmuseums in Darmstadt sowie das Tabakmuseum der Stadt Lorsch.

In einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus in der Schulstraße 16 befindet sich die Kurpfalz Bibliothek, eine wissenschaftliche Präsenzbibliothek zur Erforschung des ehemaligen politischen Zentrums der Kurpfalz.

Ebenfalls in der Schulstraße befindet sich das Haus der Vereine. Die im Besitz der Stadt befindlichen Vereinsräume in der ehemaligen Karolinger Schule dienen entsprechend ihrer Widmung den Vereinen von Lorsch zur Abhaltung von Tagungen, Sitzungen oder Veranstaltungen, die nicht einer Gestattung gemäß den Bestimmungen des Gaststättengesetzes bedürfen.

Der Nibelungensaal im alten Rathaus wird sowohl für Kulturveranstaltungen als auch als Sitzungssaal für die städtischen Gremien genutzt.

Der ehemalige Kinosaal der Gebäude Hirschstraße 1 wird als „Kulturhaus REX“ genutzt und bietet einen Saal für verschiedenste Kulturveranstaltungen und Feste.

Ein Teilbereich des direkt an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes Römerstraße 16 wird durch die Kreisvolkshochschule Bergstraße genutzt.

Im Osten an den nördlichen Planbereich angrenzend befinden sich die als Mehrzweckhalle für bis zu 450 Personen ausgelegte Nibelungenhalle und die in Trägerschaft des Kreises Bergstraße befindliche Grundschule Wingertsbergschule.

An der Kreuzung Stiftstraße/Waldstraße unmittelbar an den Planbereich angrenzend liegt die Kleinkunsthöhne des Sapperlot Theaters.

### **Anlagen für soziale Zwecke**

Der katholische Kindergarten St. Nazarius wurde bereits im Abschnitt zu kirchlichen Nutzungen genannt. Als weitere Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich die

städtische Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ im Grünbereich hinter dem Museumszentrum.

### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Unterhalb des Geländes der Wingertsbergschule und unmittelbar an das Plangelände angrenzend wurde 2011 der Neubau einer Sporthalle realisiert.

### **Einzelhandelsnutzungen**

Die Einzelhandelsnutzungen im Gebiet konzentrieren sich in der südlichen Bahnhofstraße und der Römerstraße. Die teilweise geschlossene Bebauung in den beiden Straßenzügen wird in den Erdgeschossen fast ausnahmslos durch Einzelhändler, Gastronomiebetriebe und vereinzelte konsumnahe Dienstleistungsbetriebe (Reisebüro, Friseur etc.) genutzt. Die beiden Straßenzüge haben als einzige Straßenzüge in der Innenstadt den Charakter von zusammenhängenden Einkaufsstraßen.

Außerhalb des Haupteinkaufsbereiches gibt es entlang der Südseite des Kaiser-Wilhelm-Platzes und der Westseite der Römerstraße südlich des Kaiser –Wilhelm-Platzes eine kleine Konzentration von Ladenflächen in den Erdgeschossen. Aufgrund der Lage außerhalb des Haupteinkaufsbereiches und der teilweise sehr kleinen Ladenflächen stehen hier mehrere Flächen leer oder werden nicht adäquat genutzt (Spielhalle).

In allen anderen Bebauungsplangebieten sind nur vereinzelt Einzelhandelsflächen vorhanden, die sich teilweise in ehemaligen Erdgeschosswohnungen ohne Ladefassade befinden (z.B. Musikgeschäft in der Stiftstraße).

### **Gastronomische Nutzungen**

Der Hauptbereich für gastronomische Nutzungen befindet an den zusammenhängenden Platzräumen des Marktplatzes und des Benediktinerplatzes im Kreuzungsbereich Nibelungenstraße, Bahnhofstraße und Römerstraße. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Torhalle des Klosters Lorsch und das historische Rathaus und liegt in der Mitte des Haupteinkaufsbereiches. Das Gebiet bildet den räumlichen und kulturellen Mittelpunkt der Gesamtstadt. Die in der Randbebauung vorhandenen gastronomischen Nutzungen tragen wesentlich zur Belebung des Gesamtbereiches bei.

Anders als die angrenzenden Straßenräume der Innenstadt bieten die beiden Platzräume ausreichend Platz für Außenbestuhlungen.

In der Bahnhofstraße, der Römerstraße und der Nibelungenstraße sind ebenfalls einzelne Gastronomiebetriebe vorhanden.

### **Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen**

Im Plangebiet sind noch zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden (Kirchstraße 2, Bahnhofstraße 23).

## 5. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind der Auflistung aller Flurstücke unter Punkt 2 (Geltungsbereich) zu entnehmen.

## 6. Denkmalschutz

Welterbestätte

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kernzone der Welterbestätte des Klosters Lorsch. Das Plangebiet um das Museumszentrum und den städtischen Kindergarten „Villa Kunterbunt“ sowie der an die Torhalle des Klosters angrenzende Bereich des Benediktinerplatzes liegen innerhalb der um das Welterbe ausgewiesenen Pufferzone (siehe Übersichtsplan Anlage 4)

Baudenkmale

Ein großer Teil des Plangebietes steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Innerhalb der Gesamtanlage sind 28 Bauten als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen (siehe Übersichtsplan Anlage 5).

Naturdenkmale

Die ortsbildprägende Stieleiche am Kaiser-Wilhelm-Platz vor dem Stadthaus ist aufgrund ihrer besonders harmonischen Form und ihrer Größe als Naturdenkmal geschützt.

## 7. Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist seit mehr als 100 Jahren bebaut. Aus der bisherigen Bautätigkeit ergaben sich keine Hinweise auf problematische Bodenverhältnisse. Bei Baumaßnahmen sind die konkreten Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Bauplanung zu berücksichtigen.

## 8. Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Das gesamte Plangebiet wird daher als „vernässungsgefährdete Fläche“ nach § 9. Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Für das Plangebiet wurde zusätzlich zu dem bereits 2003 erarbeiteten Gutachten zu Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen im Stadtgebiet Lorsch ein vertiefendes Gutachten zur Grundwassersituation im Plangebiet erarbeitet (siehe Anlage 14). Im Gutachten wurden die Werte von 7 Grundwassermessstellen im Zeitraum zwischen 2001 und 2015 ausgewertet. Der Schwankungsbetrag der Grundwasserstände in diesem Zeitraum beträgt maximal 1,30 bis 1,75m.

Je nach Topographie schwankt der minimale Flurabstand innerhalb des Plangeltungsbereiches zwischen 2,0m (Bereiche westlich der Bahnhofstraße und südlich des Kaiser Wilhelm Platzes) und 9,5m (Bereich Kloster und Wingertsberg). Die zu erwartenden minimalen Flurabstände wurden in einer Übersichtskarte dargestellt und sind grundstücksbezogen ablesbar. In den Textfestsetzungen wird unter C 1 auf die Grundwassersituation hingewiesen. In Bereichen mit geringem Grundwasserflurabstand (< 4 Meter unter Geländeoberkante) müssen Keller, die zwischen 2,5 und 3 Meter in den Untergrund einbinden, gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18175 abgedichtet werden.

Zur Berücksichtigung der lokalen Boden und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Setzungen und Vernässung liegen in der Verantwortung des Bauherren. Forderungen gegen die Stadt Lorsch, Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## **9. Altstandorte und Altflächen**

Im Altflächeninformationssystem ALTIS sind insgesamt 33 Verdachtsflächen mit einer Branchenklasse von 2 bis 5 innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches gelistet. Zur Untersuchung möglicher Risiken im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Bodens wurde vom Magistrat der Stadt Lorsch eine Aufstellung und Bewertung aller potenziellen Altstandorte durch die GEOTECHNIK Büdinger Fein Welling GmbH beauftragt. Zum Standort einer ehemaligen Reinigung in der Bahnhofstraße 7 und 9 wurde 2016 ein Gutachten auf der Grundlage von 2 Rammkernbohrungen und einer temporären Absaugung erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Teil IV der Begründung (Bestandsanalyse) sowie im Umweltbericht näher erläutert.

## **10. Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen**

Das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz hat ausreichende Reserven zur Aufnahme der durch Realisierung der Planungsziele zu erwartenden Schmutzwasser- und Regenwassermengen.

## II Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung und vorhandene verbindliche Bauleitpläne

### 1. Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat als obere Naturschutzbehörde im Jahr 2000, nach altem Recht, den Landschaftsrahmenplan (LRP) für die Region Südhessen aufgestellt. Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 ist das gesamte Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

### 2. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010. Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan Südhessen ist das gesamte Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

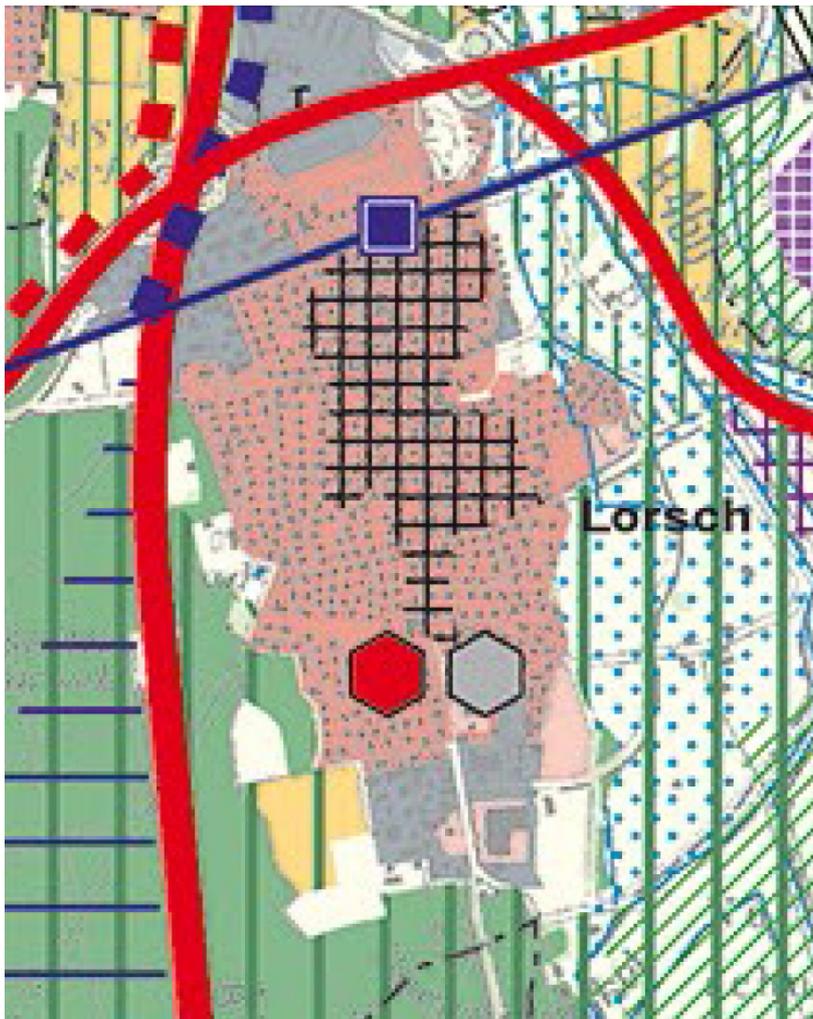


### 3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Aufstellung, Fortschreibung und Änderung eines einheitlichen Regionalplans für die Region Rhein-Neckar zählt nach Art. 3 des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz vom 26. Juli 2005 zu den zentralen Aufgaben des Verbandes Region Rhein-Neckar. Dabei sind insbesondere die Landesentwicklungsprogramme und -pläne der drei Länder zu berücksichtigen. Der Plan ist Ausdruck der politischen Willensbildung der Gesamtregion und Grundlage für ihre räumliche Entwicklung.

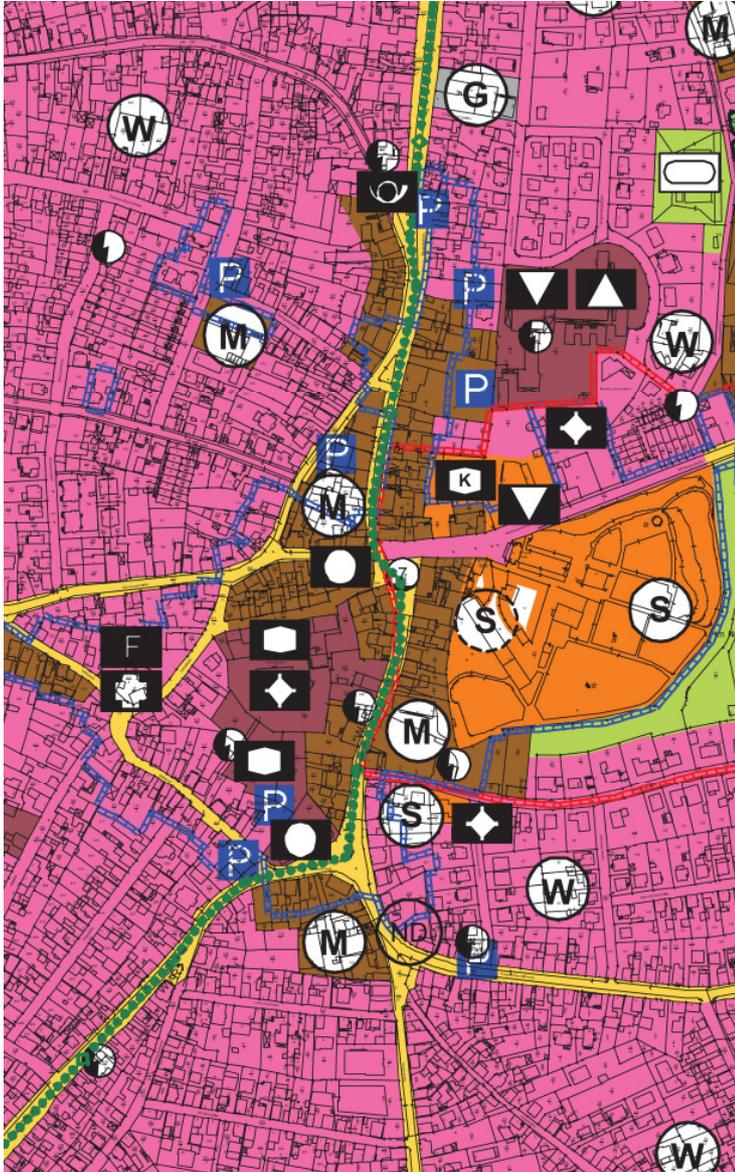
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Im genehmigten Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand und als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.



#### 4. Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch

Der 2007 vom RP Darmstadt genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch weist im gesamten Plangebiet gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) aus.



#### 5. Stadtentwicklungsplan (STEP) der Stadt Lorsch

Im 2001 durch das Planungs- und Ingenieurbüro Sartorius und Partner erarbeiteten Stadtentwicklungsplan sind Ziele für die Verkehrssituation und den Einzelhandel in der Innenstadt formuliert. In der Entwicklungskonzeption wird eine langfristige Aufwertung des Geschäftsbereiches durch Schaffung einer verkehrsberuhigten und parkierungsfreien Zone vorgeschlagen. Untrennbar mit einer parkierungsfreien Zone verknüpft ist die Erforderlichkeit zur Schaffung von Parkmöglichkeiten zur Kompensation des Wegfalls der straßenbegleitenden Stellplätze. In Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans werden daher im Bebauungsplan zwei

noch in Privatbesitz befindliche Flächen im Bereich hinter der Volksbank (Bahnhofstraße 15-17) als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken ausgewiesen. Die Stadt führt bereits Gespräche mit den Grundstückeigentümern und ist für eine Realisierung der Bebauungsplanziele zur Übernahme der Grundstücke bereit.

Ziele des Stadtentwicklungsplans zur Stärkung und zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt sind

- Die Erhaltung der funktionierenden Strukturen der heutigen Innenstadt
- Der Schutz und die Stärkung des städtischen Einzelhandels
- Die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt

Zur Umsetzung der genannten Ziele wird eine Festsetzung von zulässigen Sortimenten in der Innenstadt und der Gesamtstadt im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die entsprechenden Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans zur Sortimentsfestsetzung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **6. Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte Kloster Lorsch**

Im Entwurf des Managementplans für die UNESCO-Welterbestätte Kloster Lorsch sind die an das Klostergelände angrenzenden Teile des Bebauungsplangebietes als Pufferzone ausgewiesen (siehe Anlage 3). Die Ausweisung erfolgte gemäß Vorschlag der Obersten Denkmalbehörde von 2005. Die Ausweisung der Pufferzone um das Welterbe dient dem Erhalt bzw. der Herstellung der visuellen Integrität des Schutzgutes Kloster Lorsch. Im Managementplan wird auf die im Hinblick auf das Welterbe gegebenen Unzulänglichkeiten des vorhandenen Bebauungsplans 8 VI a verwiesen und ein neuer Bebauungsplan für den Bereich nördlich des Benediktinerplatzes angeregt.

## **7. Vorhandene verbindliche Bauleitpläne**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen mehrere zurzeit noch rechtskräftige Bebauungspläne (8 I, 8 II, 8 VI a, 20, siehe I.3. zu bestehenden Rechtsverhältnissen). Ein Bebauungsplan galt der städtebaulichen Einfügung größerer Bauvorhaben (Bebauungsplan Nr. 20 "nördlich der Rehgartenstraße"). Die Bebauung wurde inzwischen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert.

Drei Pläne stammen aus der Zeit zwischen 1975 und 1980 und stimmen hinsichtlich der städtebaulichen Ziele nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungszielen überein.

### III Planungserfordernis und Planungsziele

#### 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Entwicklung der Innenstadt Lorsch ist untrennbar mit der Entwicklung des östlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Klosters Lorsch verbunden.

Das 764 gegründete Kloster war bis zum hohen Mittelalter ein bedeutendes religiöses, kulturelles, wirtschaftliches und machtpolitisches Zentrum. Die Königshalle des Klosters ist das am besten erhaltene Bauwerk der Karolingerzeit in Mitteleuropa und ein Denkmal von europäischem Rang.

Aufgrund seines außergewöhnlichen universellen Wertes wurde das Kloster 1991 auf Antrag der Bundesrepublik Deutschland vom UNESCO-Welterbekomitee in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Die Grenzen der Welterbestätte sind in zwei Zonen gegliedert. Die zwei Kernzonen umfassen die Landesliegenschaft Kloster Lorsch einschließlich der umgebenden städtischen Grünflächen und die städtische Gedenkstätte Altenmünster. Die Pufferzone umfasst die an das Kloster angrenzenden Teile der Innenstadt und umfangreiche Freiflächen einschließlich der vorgesehenen Kulturachse zwischen den beiden Klosterstandorten. Die an das Kloster angrenzenden Teile des Bebauungsplangeltungsbereichs liegen innerhalb der Pufferzone und sind dadurch besonders geschützt (siehe Übersichtsplan Anlage 3).

Die Welterbestätte Kloster Lorsch ist im Sinne von Art. 1 der Welterbekonvention ein Denkmal, das Werke der Architektur mit Überresten archäologischer Art verbindet, die aus geschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen von außergewöhnlichem universellem Wert sind.

Laut Artikel 5 der Welterbekonvention ist das Kulturerbe in Bestand- und Wertigkeit zu erhalten und zu schützen und es ist „eine allgemeine Politik zu verfolgen, die darauf gerichtet ist, dem Kultur- und Naturerbe eine Funktion im öffentlichen Leben zu geben und den Schutz des Erbes in erschöpfende Planungen einzubeziehen“. Neben dem auf höchstem Niveau zu gewährleistenden materiellen Substanzerhalt ist auch die visuelle Integrität des Schutzgutes zu berücksichtigen.

Durch seine herausragende universelle Bedeutung und den Welterbestatus bestehen an den Schutz und den Erhalt des Klosters Lorsch außerordentlich hohe Ansprüche. Aufgrund der stadtgeschichtlichen, stadträumlichen, gestalterischen und funktionalen Verflechtung des Klosters mit der unmittelbar angrenzenden historischen Innenstadt kann deren weitere Entwicklung nicht unabhängig von der Welterbestätte betrachtet werden.

Der für das Welterbe geltende hohe baukulturelle Anspruch kann nicht an der Klostermauer enden, sondern muss, wenn auch in abgeschwächter Form, auch für den historischen Ortskern gelten. Der besondere Schutz des Kulturerbes Kloster Lorsch hat daher auch Konsequenzen für die weitere Entwicklung der an das Kloster angrenzenden historischen Teile der Innenstadt.

Laut § 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen

und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind besonders zu berücksichtigen.

Den genannten Forderungen des § 1 BauGB kommt durch das unmittelbar angrenzende Welterbe eine besondere Bedeutung zu.

Alle Teilbereiche der historischen Innenstadt werden von einer kleinstädtischen Struktur geprägt. Der Marktplatz mit den auf das Rathaus bezogenen Bauten der heutigen Klosterapotheke, dem Warmslerschen Haus, dem Gasthof zum weißen Kreuz und den angrenzenden Häusern ist, laut Bewertung der Denkmalschutzbehörde, der einzige heute noch weitgehend geschlossen in seiner Bausubstanz erhaltene Bereich der Stadtmitte. Er bildet zusammen mit dem Benediktinerplatz und der an seinem nordöstlichen Ende gelegenen Torhalle den Kernbereich der Lorschener Innenstadt.

Die Bereiche Bahnhof-, Kirch-, Schul-, Stift-, Römerstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz bilden den erweiterten Kernbereich. Dieser wird größtenteils durch eine überwiegend giebelständige historische Straßenrandbebauung geprägt, die zusammen mit seitlichen und rückwärtigen Gebäuden Hofanlagen bildet. Die stadträumliche Struktur ist trotz teilweise erfolgter Neubebauung, Umbauten und Erweiterungen identitätsstiftend und unverwechselbar und kann als erhaltenswerte Grundstruktur für die weitere Entwicklung dienen.

Zum Schutz der äußeren Gestaltung der Bebauung und zum Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 25.04.2013 die Gestaltungssatzung „Innenstadt Lorsch“ beschlossen. Über diese Satzung auf der Grundlage des § 81 der Hessischen Bauordnung kann zwar auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, nicht aber auf die zulässige Grundfläche, Kubatur, Nutzung und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück Einfluss genommen werden.

Die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen wird momentan aufgrund der vorhandenen Bebauungspläne und, für den größten Teil der Innenstadt, auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

Die vorhandenen Bebauungspläne beinhalten Festsetzungen, die den bestehenden historischen Baustrukturen teilweise stark widersprechen und eine Weiterentwicklung in historischer Kontinuität erschweren oder teilweise unmöglich machen. So wird z.B. im Bebauungsplan 8 Teil I im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße an Stelle der vorhandenen, überwiegend in einseitiger Grenzbebauung errichteten giebelständigen Bestandsbebauung eine geschlossene traufständige Bebauung festgesetzt. Eine Weiterentwicklung der Bestandsbebauung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur wird damit unmöglich.

In Plangebietsteilen außerhalb vorhandener Bebauungspläne zeigen realisierte Neubauten und bauliche Erweiterungen, dass die im Umfeld des Welterbes erforderliche sensible bauliche und nutzungsstrukturelle Einfügung in das städtebauliche und stadtgestalterische Umfeld auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht in einem angemessenen Maße zu gewährleisten ist.

## **2. Grundsätzliche Ziele der Planung**

### **2.1 Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Welterbestätte Kloster Lorsch**

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Welterbestätte und die stadträumliche und funktionale Verflechtung des Klosterareals mit der Innenstadt bestehen für das Plangebiet weit überdurchschnittliche städtebauliche Anforderungen. Den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes kommt in der Lorscher Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Auf der Grundlage der momentan vorhandenen Bebauungspläne und des für nicht geplante Bereiche geltenden Paragraphen 34 BauGB ist eine angemessene qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Kontext mit der Welterbestätte Kloster Lorsch nicht zu gewährleisten. Der neue und für die gesamte Innenstadt geltende Bebauungsplan sichert durch seine an die hohen städtebaulichen Anforderungen angepassten und differenzierten Festsetzungen eine zusammenhängende und an die Bedeutung der Welterbestätte angepasste Entwicklung.

### **2.2 Erhalt der innerstädtischen Struktur in Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandene städtebauliche Grundstruktur mit ihren typischen Gebäudegrößen, Gebäudeformen, Gebäudestellungen und Freiflächennutzungen und dem kleinteiligen und funktionsfähigen Nutzungsmix soll langfristig erhalten werden.

Erhalt bedeutet dabei nicht, dass der Bestand nicht mehr weiter entwickelt werden darf und unverändert erhalten werden muss. Die Innenstadt hat sich über lange Zeiträume von einem kleinen Kernbereich am Kloster zu einer kleinstädtischen Innenstadt entwickelt. Bis in die jüngere Vergangenheit erfolgte diese Entwicklung nach relativ einheitlichen Regeln. Die Gebäude wurden nach bestimmten allgemein anerkannten „Spielregeln“ erbaut und auf den Grundstücken angeordnet. Diese Regeln führten trotz der kontinuierlichen Neubautätigkeit und Veränderung und Erweiterung der einzelnen Bauten zu einem zusammenhängenden und unverwechselbaren Ortsbild.

Erst durch die nach dem Krieg stark veränderten städtebaulichen Leitbilder wurden diese Regeln aufgegeben bzw. durch neue ersetzt.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen gewährleisten, dass sich künftige Baumaßnahmen an Regeln orientieren, die den vorhandenen Gebietstypen entsprechen und eine Entwicklung in historischer Kontinuität gewährleisten.

### **2.3 Regelung der gebietsverträglichen Verdichtung**

Der Verdichtungsgrad der einzelnen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr unterschiedlich. Die Spannweite reicht von komplett überbauten Grundstücken (GRZ 1,0) bis hin zu großen Gartengrundstücken, die nur mit einem kleineren Gebäude bebaut sind (GRZ 0,18).

Aufgrund der teilweise schon vorhandenen hohen Ausnutzung der Grundstücke sind die Spielräume für Neubauten und Erweiterungen auf bisher unbebauten Flächen sehr unterschiedlich. Auf bisher eher unterdurchschnittlich genutzten Grundstücken

sind umfangreichere bauliche Erweiterungen möglich als auf bereits dicht bebauten Grundstücken.

Auf fast allen dichter bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind die Baukörper nach zwei Regeln angeordnet:

- Bis auf wenige Ausnahmen sind Grundstücke mit höherer baulicher Dichte so bebaut, dass auf dem Grundstück neben oder hinter der straßenseitigen Bebauung ein Hofraum entsteht. Je nach Grundstückgröße und -zuschnitt sowie Kubatur der Bebauung ist die Form der vorhandenen Hofräume sehr unterschiedlich. Es gibt schmale längliche oder eher quadratische Höfe, allseitig umbaute oder nur zweiseitig geschlossene Höfe sowie zu den Nachbarn offene oder durch eine seitliche Grenzbebauung gegenüber den Nachbarn geschlossene Hofräume. Das Gemeinsame der dichteren Bebauungen ist nicht eine bestimmte Hofform, sondern der Hof als solches.
- Die Firstrichtung der Gebäude ist auf den Hofraum bezogen. Hintergebäude stehen in der Regel quer und mit der Traufseite zum Hof. Seitliche Gebäude (in der Regel Grenzbebauungen) stehen ebenfalls mit der Traufe zum Hof. Die Vorderhäuser stehen in der Regel ebenfalls mit der Traufseite zum Hof. Bei Vorderhäusern, die giebelständig zur Straße angeordnet sind, befindet sich der Hof häufig neben dem Gebäude und öffnet sich zum Straßenraum. Bei Gebäuden, die traufständig zur Straße angeordnet sind, befindet sich der Hof meistens hinter dem Gebäude und ist über eine seitliche Zufahrt an den Straßenraum angeschlossen.  
Durch den Firstverlauf der hofbegrenzenden Gebäude wird der Hof überwiegend von den Traufseiten der Gebäude begrenzt.

Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen gewährleisten, dass zukünftige Nachverdichtungen und bauliche Erweiterungen so auf dem Grundstück angeordnet werden, dass ortstypische Hofräume entstehen und die Firstrichtung auf die Gebäudestellung abgestimmt ist.

## **2.4 Sicherung zusammenhängender innerstädtischer Grünflächen**

In vielen Teilbereichen der Innenstadt sind große zusammenhängende öffentliche und private Grünflächen vorhanden.

Der Grünbereich um die katholische Kirche St. Nazarius ist durch die angrenzenden öffentlichen Nutzungen und seine zentrale Lage einer der wichtigsten öffentlichen Räume der Innenstadt. Für die Bewohner der teilweise sehr dicht bebauten Grundstücke sind die öffentlichen innerstädtischen Grünflächen ein wichtiger Ersatz für fehlende oder nur sehr kleine private Grünflächen.

Große private Grünflächen sind vor allem in Gebietsteilen vorhanden, für die bisher kein Bebauungsplan existiert. Für die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken sind die Flächen von erheblicher Bedeutung.

In Teilbereichen wurden vorhandene Grünflächen bereits durch eine rückwärtige Neubebauung verkleinert. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wären damit auch auf den Nachbargrundstücken Nachverdichtungen möglich, die zu einer deutlichen Reduzierung der privaten Grünflächen führen und den räumlichen

Zusammenhang der Flächen zerstören würden. Längerfristig ginge damit eine wesentliche Qualität der Lorschener Innenstadt verloren.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans Innenstadt ist es daher, durch geeignete Festsetzungen eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, die einen zusammenhängenden Erhalt der vorhandenen Grünflächen gewährleistet.

## 2.5 Sicherung und Stärkung des Einzelhandels

Im Rahmen des „Standortcheck Einzelhandel Innenstadt Lorsch“ der CIMA Stadtmarketing GmbH (Mai 2007) werden als positive Standortfaktoren für die Gesamtstadt und die Innenstadt genannt:

- Das attraktive städtebauliche Umfeld der Innenstadt ist ein „Pfund, mit dem man wuchern kann“
- Positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in der Vergangenheit und der Zukunft
- sehr hohe regionale und überregionale Verkehrsgunst
- angenehme Einkaufsatmosphäre mit historischem Ambiente in der Innenstadt
- erhebliches touristische Potential (Kloster Lorsch, Museen) und deutliche Zunahme der Besucherzahlen
- vielfältiger Branchenmix in der Innenstadt, allerdings überwiegend Kleinflächen
- nur vereinzelte Ladenflächenleerstände
- ergänzende Nutzungen wie Gastronomie (Eiscafé, Cafés, Bistros, Restaurants etc.) und konsumnahe Dienstleistungen (Reisebüro, Bank, Friseur etc.) vorhanden
- kostenlose Parkplätze mit teilweise zeitlicher Beschränkung in der Innenstadt vorhanden
- fußgänger- und radfahrerfreundliche Topographie
- kurze Wege in der Innenstadt

Als negative Standortfaktoren und Risiken werden genannt:

- beengte Bau- und Grundstückssituationen in der historischen Altstadt und damit Restriktionen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- sehr ausgeprägte Wettbewerbssituation durch die benachbarten Mittelzentren Heppenheim und Bensheim sowie durch regionale Wettbewerbslagen (Oberzentren Darmstadt, Mannheim, Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim)
- begrenztes Marktgebiet als „kleineres“ Mittelzentrum

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht alle der genannten positiven und negativen Standortfaktoren beeinflussbar. Die Ziele des Bebauungsplans beschränken sich daher auf folgende, für die Funktion der Einkaufsinnenstadt wesentliche Punkte:

- Erhalt der für die Einkaufsatmosphäre wichtigen Attraktivität des städtebaulichen Umfeldes

- bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Parkplätze und Ausweisung von Erweiterungsflächen für zusätzliche Stellplätze (siehe hierzu auch die Ausführungen zu den Bebauungsplanzielen „ruhender Verkehr“)
- Sicherung von strukturverträglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen
- Ausschluss von innenstadtunverträglichen Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt im Umfeld führen können wie z.B. Wettbüros, Spielhallen und Internetcafes.

## 2.6 Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung

In allen Teilbereichen der Innenstadt sind Wohnnutzungen vorhanden. In den Randbereichen der Innenstadt (Rehngartenstraße, Kirchstraße, Schulstraße, Stiftstraße) überwiegt die Wohnnutzung. Nichtwohnnutzungen spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. In den Haupteinkaufsbereichen (südliche Bahnhofstraße, Römerstraße) ist eine typisch kleinstädtisch-innerstädtische Nutzungsmischung aus öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro- und Wohnnutzungen vorhanden. Die Wohnnutzungen sind aber, anders als in Kerngebieten anderer Städte, auch in diesen Bereichen nicht untergeordnet. Der Geschossflächenanteil der Wohnnutzungen an allen Nutzungen dürfte auch im Haupteinkaufsbereich zwischen 40% und 60% liegen.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Wohnnutzungen als wichtigen Bestandteil der vorhandenen Nutzungsmischung zu sichern und eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Da die im Plangebiet vorhandenen Wohnqualitäten sehr unterschiedlich sind, sind entsprechend differenzierte Festsetzungen erforderlich.

In dicht bebauten Bereichen wie z.B. dem Baublock Nibelungenstraße / Schulstraße (mit dem Gasthaus zum Schwanen) sind Maßnahmen zur Sicherung eines Mindestmaßes an unbebauten Freiflächen erforderlich. Die vorhandene GRZ auf den Grundstücken beträgt hier bis zu 0,98. Zukünftig ist hier nur eine GRZ von 0,6 (WA) bzw. 0,7 (MI) zulässig.

In Bereichen mit großen zusammenhängenden privaten Grünflächen wie z.B. im Baublock Schillerstraße / Kirchstraße / Rehngartenstraße sind Maßnahmen zum Erhalt der Grünflächen notwendig, die aber verträgliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nicht verhindern sollten.

Im Haupteinkaufsbereich sind Maßnahmen zur Lösung der Konflikte aus den vorhandenen Grundstückszuschnitten, der innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen und dem Wohnen erforderlich. Als Beispiel seien hier die Andienungszonen entlang der Ostseite der Kirchstraße genannt, die die Qualität des Stadtbildes und der gegenüberliegenden Wohnbebauung beeinträchtigen.

Auf der momentanen Rechtsgrundlage sind in Teilbereichen der Innenstadt Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros zulässig. Diese Nutzungen können angrenzende Wohnnutzungen und schutzbedürftige Anlagen wie z.B.

Schulen oder Kindertagesstätten beeinträchtigen. Zum Schutz der Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen.

### **Ziele zur Umnutzung leer stehender Nebengebäude zu Wohnzwecken**

In vielen Bereichen des Plangebietes sind in den hinteren Grundstücksteilen ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude und Nebengebäude vorhanden (ehemalige Schuppen, Ställe, Scheunen etc.). Längerfristig ist zu erwarten, dass diese Gebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden.

In einzelnen Fällen handelt es sich dabei um relativ große Gebäude, deren Kubatur das Volumen der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück deutlich übertrifft.

Bei der zu erwartenden Umnutzung dieser Gebäude zu Wohngebäuden könnten, bei entsprechender Grundrissgestaltung, teilweise bis zu 6 zusätzliche Wohneinheiten auf dem Grundstück errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze müssten in den Hofräumen zwischen Vorderhaus und umgenutztem Hinterhaus untergebracht werden. Während hinter den Hinterhäusern in der Regel eine Grünfläche als Freifläche zur Verfügung steht, sind die Bewohner der Vorderhäuser auf den Hofraum als Freifläche und Aufenthaltsbereich angewiesen. Wenn die Höfe aufgrund einer zu hohen Anzahl an Wohneinheiten in den Hintergebäuden nur noch als Parkplatz genutzt werden, wird sich die Wohnqualität in den Vorderhäusern erheblich verschlechtern.

Eine Umnutzung großvolumiger Scheunen ist auch aus gestalterischen Gründen problematisch. Eine große Scheune hinter einem kleineren historischen Wohngebäude wirkt in einer ländlichen Kleinstadt nicht unüblich oder ungewöhnlich. Im Falle einer Umnutzung der Scheune zu einem Wohngebäude oder des Abrisses der Scheune und der Errichtung eines gleich großen Wohngebäudes verändert sich die Situation aber sehr grundsätzlich. Wo vorher ein einfacher und schlichter Baukörper mit nur einem großen Tor als Öffnung war, ist nach der Umnutzung oder dem Neubau ein Geschosswohnungsbau mit vielen Fenstern, Balkonen und Dachgauben. Bildeten Wohnhaus und Scheune vorher ein zusammenhängendes ländliches Anwesen, so stehen nach dem Umbau zwei Wohngebäude auf einem Grundstück, die in vielen Fällen gestalterisch nichts miteinander zu tun haben.

Um eine zu dichte Wohnnutzung und die dadurch bedingte Übernutzung der Hofräume sowie unverträgliche gestalterische Brüche innerhalb der Bebauung zu verhindern werden im Bebauungsplan angemessene Maximalgrößen für Hintergebäude definiert.

## **2.7 Festlegung innenstadtverträglicher Nutzungen**

Das Plangebiet soll als innerörtliches Versorgungszentrum und historischer Identifikationskern der Gesamtstadt in seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Gewerbe mit einem hohen Anteil von Wohnnutzung erhalten und stabilisiert werden. Neue Nutzungen sollen sich in die kleinteiligen vorhandenen Baustrukturen, in die Stadtgestalt und das vorhandene Nutzungsgefüge, einfügen bzw. zu deren Aufwertung beitragen.

Da im gesamten Gebiet nur beschränkt Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen und nicht zu erwarten ist, dass Investitionen in größere bauliche Erweiterungen oder den Neubau größerer Einzelhandelsflächen getätigt werden, ist es für eine Stabilisierung und Aufwertung der Innenstadt elementar wichtig, dass die Ladenflächen für ein Angebot genutzt werden, dass das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzt und nicht zu dem in vielen Innenstädten zu beobachtenden Trading-Down-Effekt führt.

Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes und zu einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie der Welterbestätte des Klosters Lorsch sowie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten führen, werden daher ausgeschlossen.

Von den Festsetzungen betroffen sind vor allem Spielhallen, Wettbüros und Internetcafés, die durch ihre Nutzungen teilweise erhebliche Störungen des Funktionszusammenhangs und des Wohnumfeldes verursachen.

### **Wettbüros**

Die Umnutzung oder der Umbau eines Ladengeschäftes oder einer sonstigen, nicht einer näheren gewerberechtlichen Regelung unterworfenen Nutzung zu einem Wettbüro berührt die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange im Hinblick auf neu auftretende städtebauliche Probleme (Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.05.1990 – 4C 49/89). Die Zulässigkeit dieser Nutzung im Stadtgebiet Lorsch im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird daher im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt.

Bei Wettbüros handelt es sich gemäß aktueller Rechtsprechung (z.B. Verwaltungsgericht Minden Urteil vom 10.02.1006, 1 L 69/06, Verwaltungsgericht Neustadt,

Beschlüsse vom 3. Februar 2011 - 3 L 60/11.NW – und vom 9. Februar 2011 – 3 L 59/11.NW ) um Vergnügungsstätten i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Dazu gehören solche Betriebe, bei denen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht.

Anders als in einer Lotto- und Toto-Annahmestelle, die immer an eine Verkaufsstelle, in der Regel für Zeitschriften, Süß- und Tabakwaren, angegliedert ist, will der Besucher eines Wettbüros im Allgemeinen nicht nur die Wette einreichen oder den Gewinn abholen. In der Regel wird das Wettbüro genutzt, um sich mit anderen Wettenden auszutauschen und die Zeit bis zum Wettereignis, das in der Regel über Monitore übertragen wird, auf angenehme Weise zu verbringen. Die Besucher eines Wettbüros werden durch die Ausgestaltung der Räumlichkeiten dazu animiert, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen (OVG Rheinland-Pfalz, 14.04.2011 8 B 10278/11.OVG).

Bei diesem Aufenthalt werden regelmäßig auch Getränke verzehrt. Aufgrund dieser Nutzung ziehen Wettbüros, ähnlich wie Spielhallen und Geschäfte mit erotischer Ausrichtung, aber gänzlich anders als Lotto- und Toto-Annahmestellen, ein spezielles Publikum an und werden vor allem von Familien mit Kindern gemieden. Während es sich bei einem Laden (oder einer Lotto-Annahmestelle) um einen Betrieb handelt, in dem Kunden ihre Einkäufe erledigen (oder Lottoscheine abgeben) und sodann die Geschäftsräume wieder verlassen, wird das Wettbüro auch dadurch charakterisiert, dass es auch die Möglichkeit anbietet, sich entsprechende Rennen bzw. Spiele vor Ort anzusehen. Auch muss bei dem Betrieb eines Wettbüros mit einer nicht unerheblichen Zahl auch abhängiger Spieler gerechnet werden, die zum Kundenkreis des Wettbüros gehören und für eine entsprechende Frequenz sorgen. Die mit einem Wettbüro verbundenen negativen Einflüsse auf das Sicherheitsempfinden und die Lebensqualität der im Umkreis wohnenden Bevölkerung sind bei der Beurteilung heranzuziehen (Amtsgericht München, 18.04.2012, AZ 482 C 24227/11 WEG)

Aus der üblichen Nutzung eines Wettbüros folgt, dass diese geeignet ist, in Bezug auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

Toto- und Lottoannahmestellen, die auch Wetten bzw. Glücksspiel anbieten, dies aber behördlich erlaubt und aufgrund der Lotteriegesetze der Bundesländer tun und im Allgemeinen nur im Nebengeschäft betrieben werden, da der Hauptgeschäftszweck meist auf anderen Produkten (Schreibwaren, Zeitschriften etc.) liegt, sind von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen.

### **Internetcafés**

Aufgrund eines Urteils des Landesverwaltungsgerichts Leipzig (LVerw G 6 C 11.04) sind Internetcafés unter bestimmten Umständen als erlaubnispflichtige Spielhalle nach §33i GewO zu bewerten. Für Ihren Betrieb ist dann eine Spielhallenerlaubnis entsprechend der GewO erforderlich. Das BVerwG stellt in seinem Urteil fest, dass ein Internetcafé dann als Spielhalle zu bewerten ist, wenn die Gesamtumstände darauf schließen lassen, dass die Betriebsräume hauptsächlich dem Spielzweck gewidmet sind und die anderweitige Nutzung der Computer dahinter zurücktritt.

Als Bewertung für diese maßgeblichen Umstände kommen vor allem die Ausstattung der Räumlichkeiten und die Programmierung der Computer, aber auch das Betriebskonzept des Unternehmens in Betracht. Unabhängig davon kann sich auch ein Internet Cafe, das zunächst nicht die Voraussetzungen des § 33i GewO erfüllt, zu einem spielhallenähnlichen Unternehmen weiterentwickeln, wenn es sich ergibt, dass die Computer von den Kunden hauptsächlich zum Spielen genutzt werden. Es liegt in der Verantwortung des Unternehmens bzw. Betreibers des Internetcafés, den Spielbetrieb zur Abwendung der Rechtsfolge des § 33i GewO zu unterbinden.

Konsequenzen für die Bauleitplanung:

Die Entwicklung eines Internet Cafés, das zunächst nicht die Voraussetzungen des § 33 i GewO erfüllt, zu einer Spielhalle oder einem spielhallenähnlichen Unternehmen hat auch Konsequenzen auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Während ein überwiegend für Information und Datenaustausch genutztes Internetcafé prinzipiell zunächst auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, kann dasselbe Café bei veränderter Nutzung einen spielhallenähnlichen Charakter annehmen und wäre damit am Standort (WA) nicht mehr zulässig.

Aufgrund der ökonomischen Labilität des Geschäftsmodells „Internetcafé“ (in der Regel Kleingewerbebetriebe mit geringer Finanzreserve) ist anzunehmen, dass ein Umzug in ein Stadtgebiet, in dem Vergnügungsstätten zulässig sind, aufgrund der zu tätigen Investitionen von vielen Betreibern nicht zu finanzieren sein wird. Realistisch ist auch, dass der Betreiber eines Internetcafés bei einer entsprechend starken Nachfrage nach einer spielhallenähnlichen Nutzung seiner Geräte ein erhebliches ökonomisches Risiko einginge, wenn er diese gemäß der Auflagen der Gewerbeordnung und des Jugendschutzes unterbinden würde. Der Betreiber kann dann zwar am Standort verbleiben, hat aber eventuell kein ökonomisch tragfähiges Angebot mehr. Angesichts der möglichen Wandlung eines Internetcafés in eine spielhallenähnliche Nutzung aufgrund einer veränderten Nachfrage ist es, auch für einen Erhalt der Flexibilität und Nachfrageorientierung der Betreiberkonzepte, sinnvoll, Internetcafés nur an Standorten zuzulassen, an denen prinzipiell auch Vergnügungsstätten zulässig wären.

#### **Vergnügungsstätten** (z. B. Spielhallen)

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht. Sie dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spieleidenschaft oder der erotisch sexuellen Interessen der Besucher.

Kleinere, aufgrund ihrer Nutzung, ihrer Größe und ihres Einzugsbereiches nicht nur in Kerngebieten zulässige Vergnügungsstätten sind ohne Ausnahme nur in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig.

Größere Vergnügungsstätten mit hohem Störgrad und weiterem Einzugsgebiet sind ohne Ausnahme nur in Kerngebieten zulässig.

Um Fehlnutzungen von Einzelhandelsflächen und Störungen für die in allen Gebietsteilen umfangreich vorhandenen Wohnnutzungen und die unmittelbar angrenzende Welterbestätte Kloster Lorsch zu vermeiden werden Vergnügungsstätten in allen Plangebietsteilen ausgeschlossen.

## 2.8 Planungsziele ruhender Verkehr

Für die Entwicklung der Ziele zum ruhenden Verkehr waren folgende Entwicklungen und Planungen von besonderer Bedeutung:

- Aufgrund der umfassenden Aufwertung des Welterbes Kloster Lorsch ist mit einer Zunahme von Besuchern in der Innenstadt und einem entsprechend größeren Parkplatzbedarf zu rechnen.
- Die in der Stadtentwicklungsplanung 2000 genannten Ziele zur Reduzierung der Parkplätze in den Straßenräumen der Innenstadt erfordern Ersatzparkplätze an geeigneten Standorten außerhalb des Straßenraumes und möglichst nahe am Haupteinkaufsbereich.
- Für die Funktion des Einzelhandels in der Innenstadt ist ein ausreichendes Parkplatzangebot in räumlicher Nähe zu den Geschäften unverzichtbar.

Aufgrund der dichten Bebauung der Innenstadt und der relativ eng dimensionierten Straßenräume gibt es in der Innenstadt nur wenige Flächen, die für eine Erweiterung des Parkplatzangebotes geeignet sind. Die beiden wichtigsten geeigneten Flächen im Bereich hinter der Bahnhofstraße 21-23 (unterhalb der Nibelungenhalle) liegen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches und werden entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken (Parkhaus) ausgewiesen. Beide Flächen befinden sich momentan noch in Privatbesitz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht der Stadt eine Entschädigungspflicht nach § 40 BauGB gegenüber den von der Festsetzung betroffenen Eigentümern.

## IV Bestandsanalyse

Zur Ermittlung der charakteristischen Merkmale des Bestandes wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt

### 1. Vorhandene Bebauung

Zur nachvollziehbaren Ermittlung der vorhandenen Maßstäblichkeit und Grundstücksausnutzung wurde für alle Grundstücke die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie die daraus resultierende GRZ ermittelt. Das Gesamtgebiet wurde umfangreich begangen und fotografisch dokumentiert. Im Stadtarchiv der Stadt Lorsch wurden die vorhandenen historischen Pläne und vorhandenes Bildmaterial gesichtet.

### 2. Nutzung

Um durch die Festsetzungen keine vorhandenen Nutzungen zu gefährden wurden die relevanten Nichtwohnnutzungen im Gebiet ermittelt. Vorhandene Einzelhandelsnutzungen wurden im Lageplan verortet. Auf die Ermittlung untergeordneter und in keinem Fall den Festsetzungen widersprechender Nutzungen wie z.B. Räume für freie Berufe wurde bewusst verzichtet.

### 3. Grünstrukturen

Die vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen wurden auf der Grundlage einer Ortsbegehung und einer Luftbildanalyse im Lageplan dargestellt und hinsichtlich ihrer Fläche ermittelt (siehe Übersichtsplan Anlage 9).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Naturdenkmal:

Stieleiche (*Quercus robur*) vor dem Stadthaus  
Geschützt aufgrund besonderer Stärke und Formschönheit

### 4. Vorhandene Planungen

Vorhandene Planungen mit Aussagen zum Bebauungsplangebiet und dem unmittelbaren Umfeld wie z.B die gültigen Raumordnungspläne, der Managementplan für das Kloster Lorsch, der Stadtentwicklungsplan 2000 und das Handlungskonzept für den Stadtumbau „Mittlere Bergstraße“ wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet ausgewertet.

### 5. Artenschutz

Durch den neuen Bebauungsplan können ggf. Eingriffe ermöglicht werden, durch die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Vogelarten des Art. 1 der VSch-RL oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschädigt werden. Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verletzt werden, ist es erforderlich zu prüfen, ob bzw. inwieweit geschützte Arten betroffen sind.

In einem durch die Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde nach dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) vorgegangen.

Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Die empfohlenen Festsetzungen und Hinweise wurden übernommen.

### 6. Untersuchung zu Schalleintragungen

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Mai 2015 eine schalltechnische Untersuchung durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft durchgeführt.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung waren Rasterlärmkarten für den ungünstigsten Lastfall mit freier Schallausbreitung und einer Immissionshöhe 5m

über Gelände. Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung sind insbesondere in den straßenfernen Bereichen deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr führt zu folgenden Ergebnissen:

#### Tagzeitraum

Im Tagzeitraum werden unter den o.g. Bedingungen an den Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und für Mischgebiete von tags 60 dB(A) überschritten. In den straßenfernen Bereichen und entlang der Nebenstraßen sind die Orientierungswerte eingehalten.

#### Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum werden unter o.g. Bedingungen an den Gebäuden der Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) und für Mischgebiet von nachts 50 dB(A) überschritten. In den straßenfernen Bereichen und entlang der Nebenstraßen sind die Orientierungswerte eingehalten.

Alle beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind typisch für vergleichbare innerstädtische Situationen.

#### Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/4/

Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm wurden für das gesamte Plangebiet die Lärmpegelbereiche ermittelt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden gemäß DIN 4109/4/ aus den im Rahmen der Untersuchung ermittelten Beurteilungspegeln tags plus Zuschlag für Linienschallquellen berechnet.

Die Begründung der dem passiven Schallschutz dienenden Festsetzungen erfolgt im entsprechenden Abschnitt zur Begründung der konkreten textlichen Bebauungsplanfestsetzungen.

## 7. Altlasten

Von den insgesamt 33 innerhalb des Geltungsbereiches in das Altflächeninformationssystem ALTIS eingetragenen Altflächen sind drei der Branchenklasse 2, sieben der Branchenklasse 3, zehn der Branchenklasse 4 und dreizehn der Branchenklasse 5 zuzuordnen.

Um das Gefährdungspotential der eingetragenen Verdachtsflächen einschätzen zu können, wurde durch die GEOTECHNIK Büdinger Feininger Welling GmbH eine Aufstellung und Bewertung aller Standorte erarbeitet.

Für Standorte der Branchenklassen 4 und 5 wurde eine Zeitzeugenbefragung durchgeführt und das Archiv, das Bauamt, das Ordnungsamt und das Steueramt der Stadt Lorsch sowie die Unteren Wasserbehörde abgefragt. Bei den städtischen Ämtern und im Archiv der Stadt Lorsch sowie bei der Unteren Wasserbehörde sind keine Informationen hinsichtlich dieser Altstandorte vorhanden.

Durch die Ergebnisse der Zeitzeugenbefragung war es möglich, die tatsächlich als Produktions-, Verarbeitungs- oder Lagerstandort genutzten Flächen der Branchenklassen 4 und 5 zu ermitteln. Von den 23 der Branchenklasse 4 und 5 zugeordneten Flächen konnte durch die Zeitzeugenbefragung lediglich für 6 Flächen ein Produktions-, Verarbeitungs- oder Lagerstandort nachgewiesen werden.

Für diese Verdachtsflächen wurde eine Einzelfallbewertung entsprechend Handbuch Altlasten, Band 5 Teil1 durchgeführt. Für die Flächen Bahnhofstraße 7-11 und Römerstraße 10 ergibt sich aufgrund der Gesamtpunktzahl von jeweils 130 Punkten beim Schutzgut „Luft“ ein Anfangsverdacht. Zu beiden Flächen werden beim Regierungspräsidium Darmstadt jeweils Vorgänge angelegt. Alle verfügbaren Unterlagen zu diesen Flächen werden dem RP Darmstadt von der Stadt Lorsch zur Verfügung gestellt. Die Flächen werden in der Registraturliste beim RP für eine spätere Amtsermittlung nach § 9 (1) BBodSchG vorgemerkt.

Die Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan durch ein Alt-Zeichen gekennzeichnet. Im Textteil des Bebauungsplans wird unter den Punkten 4.1 und 4.2 der Vermerke, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen hingewiesen. Für zwei in den Planunterlagen zur Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB mit einem ALT Zeichen gekennzeichnete Grundstücke (Bahnhofstraße 7 und 9, ehemaliger Standort einer chemischen Reinigung), wurde im Mai 2016 durch die AS Reutemann GmbH ein Gutachten zur Orientierenden Untersuchung erarbeitet. Laut Schreiben des RP Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5-Bodenschutz, IV/DA 41.5 089a 6361-3363 chem. Reinigung „Edelweiß“) gibt es aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens für beide Grundstücke keinen weiteren Untersuchungsbedarf und auch keinen Handlungsbedarf. Der bodenschutzrechtliche Vorgang zu diesem Standort wurde entsprechend geschlossen. Im aktualisierten Rechtsplan wurden die ALT Kennzeichnungen für die Standorte Bahnhofstraße 7 und 9 entfernt.

## V Begründung der textlichen Festsetzungen

### A Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. PlanzV

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 BauGB)

##### 1.1 Nutzungsschablone Baugebiete und zulässige GRZ / GR (§ 1 Abs. 2, § 17 BauNVO)

Plan- gebiets- teile	Bau- gebiete	GRZ
WA 1	WA	0,4
WA 2	WA	0,6
WA 3	WA	0,8
MI 1	MI	0,6
MI 2	MI	0,7
MI 3	MI	0,8
MI 4	MI	1,0
MI 5	MI	0,4

WA = Allgemeines Wohngebiet    MI = Mischgebiet    GRZ = Grundflächenzahl

#### Maximal überbaubare Grundflächen (GR max.) in Gemeinbedarfsflächen

Siehe Eintragungen im Plan

#### **Begründung:**

*Baugebietstyp (Siehe Übersichtsplan Anlage 7)*

*Die Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Abgestimmt auf die vorhandene Gebietsnutzung und die vorhandene Bebauung wird das Plangebiet in Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gegliedert.*

## Mischgebiete

*Die ausgewiesenen Mischgebiete entsprechen in ihrer Lage und Dimension den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen.*

*Die Mischgebietsfestsetzung umfasst alle Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt und die daran angrenzenden Bereiche. Anders als die in den vorhandenen Bebauungsplänen 8 I und 8 II ausgewiesene Kerngebietsnutzung (MK) entspricht die Mischgebietsausweisung der tatsächlich im Bestand ausgeübten Gebietsnutzung.*

*In allen als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen sind neben den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auch zahlreiche Wohnungen vorhanden.*

*Anders als in einem Kerngebiet, in dem Wohnungen nur in Ausnahmen oder aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig sind, dienen Mischgebiete gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen besteht kein Rangverhältnis. Das Mischgebiet in seiner typischen Eigenart steht für das Wohnen und für das nichtstörende Gewerbe im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit beider Nutzungen gleichermaßen offen. Angesichts der in allen als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen vorhandenen Nutzungsmischung mit unterschiedlich hohen Anteilen an Wohnnutzungen erscheint die Ausweisung als Mischgebiet angemessen.*

*Allgemeine Wohngebiete mit abweichend von § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzter GRZ (WA2 = GRZ 0,6, WA3 = GRZ 0,8)*

*Die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und durch ausgleichende Umstände oder Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstige Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.*

*Die innerhalb des Plangeltungsbereiches als WA2 und WA3 ausgewiesenen Gebietsteile unterscheiden sich deutlich von den als WA1 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten und weisen neben den vorhandenen Wohngebäuden auch eine Vielzahl ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter Nebengebäude und Scheunen auf. Die Gebiete wurden ehemals durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohn- und Nichtwohnnutzungen geprägt. Die vorhandenen Nichtwohngebäude werden heute zu großen Teilen nicht mehr gewerblich genutzt. Bisher sind nur wenige Scheunen und Nebengebäude zu Wohngebäuden umgebaut worden, es ist aber wahrscheinlich, dass ein entsprechender Umbau in Zukunft verstärkt stattfinden wird.*

*Ziel der Festsetzung einer von § 17 Absatz 1 BauNVO abweichenden Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, die vorhandenen kleinteiligen und relativ dichten Baustrukturen mit ihren*

ortstypischen Hofräumen auch in Zukunft erhalten zu können und die Umnutzung von ortsbildprägenden vorhandenen Scheunen und Nebengebäuden zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Lage und Dimension der überbaubaren Flächen kann sichergestellt werden, dass die Bedingungen des § 17 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauNVO erfüllt werden. Allgemeine Wohngebiete mit entsprechend der BauNVO festgesetzter GRZ (WA1 = GRZ 0,4)

Alle Plangebietsteile mit vorhandener Wohnbebauung ohne die für oben genannten Wohngebiete typischen Scheunen und Nebengebäude wurden als allgemeine Wohngebiete mit einer § 17 Absatz 1 BauNVO entsprechenden GRZ von 0,4 ausgewiesen.

#### Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Plangebietes sehr unterschiedlich. Die vorhandene GRZ auf den einzelnen Grundstücken bewegt sich in einem Bereich zwischen 1,0 und 0,18. Wie bereits beschrieben, weist die historische Bestandsbebauung in einigen Bereichen eine GRZ auf, die über den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO für den jeweiligen Gebietstyp liegt. Die Bebauung in diesen Bereichen ist aber in der Regel so auf den Grundstücken angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Trotz der hohen Baudichte sind auf nahezu allen Grundstücken gut nutzbare Freiflächen in ausreichender Dimension vorhanden. Die teilweise hohe bauliche Dichte führt durch die traditionelle Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken zu hohen räumlichen Qualitäten der Freiflächen (Hofräume etc.), die in neueren Baugebieten nicht vorhanden sind.

Entsprechend § 17 Abs.3 BauNVO werden zum Erhalt der vorhandenen stadträumlichen Qualitäten und der historischen Baustrukturen in Teilbereichen des Plangebietes maximal mögliche Grundflächenzahlen festgesetzt, die die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Gleiches gilt für die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die GFZ. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Lage und Dimension der überbaubaren Flächen kann in allen Baugebieten gewährleistet werden, dass auch bei einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Maß der baulichen Nutzung (GR)

Für alle Gemeinbedarfsflächen wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur GR und zur maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand, lassen aber geringe Spielräume für kleinere bauliche

*Erweiterungen. Eine Ausnahme ist lediglich das Stadthaus am Kaiser-Wilhelm Platz 1. Hier ist im rückwärtigen Bereich eine größere bauliche Erweiterung (TH 4,5m) möglich.*

*Begründung der GRZ Überschreitungen bzw. Unterschreitungen:*

*WA 2 (GRZ 0,6)*

*Bahnhofstraße 30: Im Gebiet ist eine Wohnbebauung mit Nebengebäuden vorhanden. Die vorhandene GRZ beträgt 0,54. Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen eine geringfügige Erweiterung des Bestandes. Um den zwischen den überbaubaren Flächen entstehenden Hofraum ausreichend belichten zu können, wurde die Traufhöhe auf 4,5m begrenzt.*

*Rehngartenstraße 2-8*

*Das Gebiet wird durch eine an der Grenze zum Straßenraum errichtete, giebelständige, ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Nebengebäuden in den hinteren Grundstücksteilen geprägt. Die vorhandene GRZ beträgt zwischen 0,51 und 0,69. Die vorhandene Bebauung ermöglicht gute Wohnbedingungen und ausreichend groß dimensionierte und sinnvoll den Gebäuden zugeordnete Freiflächen. Um eine ausreichende Belichtung der Freiflächen zu gewährleisten wurden die Traufhöhen in den hinteren Grundstücksteilen auf den kleinen Grundstücken auf 3,2m und auf einem größeren Grundstück auf 4,5m reduziert. Die Traufhöhe für die an der Straße angeordneten Wohngebäude wurde entsprechend des bereits vorhandenen Bestands auf 7,0m begrenzt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,6 werden die bestehenden Freiflächen auf momentan höher ausgenutzten Grundstücken langfristig vergrößert.*

*Kirchstraße 12*

*Die Festsetzung bezieht sich auf ein Eckgrundstück mit einer vorhandenen GRZ von 0,56 und einer zur Kirchstraße zweigeschossigen Bebauung mit einem eingeschossigen Anbau. Die festgesetzten überbaubaren Flächen und die Traufhöhe von 7,0m erlauben eine Aufstockung des eingeschossigen Anbaus und eine geringfügige Erweiterung der Grundfläche.*

*Kirchstraße 2*

*Grundstück mit zwei zweigeschossigen Gebäuden. Ein Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Die Festsetzungen zu GRZ, überbaubaren Flächen und Traufhöhe (Bestand, bzw. 7,0m) erlauben eine geringfügige Erweiterung des Bestandes. Um das Ortsbild langfristig zu beruhigen wurde für das nicht denkmalgeschützte Gebäude eine gegenüber dem Bestand veränderte Firstrichtung entsprechend des Neubaus auf dem angrenzenden Grundstück Nibelungenstraße 51 festgesetzt.*

*Nibelungenstraße 59*

*Typische hofbildende Bestandsbebauung aus zweigeschossigem giebelständigem Vorderhaus und dahinter quer angeordnetem Wohngebäude. Vorhandene GRZ 0,44. Die festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit der GRZ erlauben eine Erweiterung des Bestandes unter Erhalt des Hofraumes. Zur besseren Belichtung der Freiflächen wurde die Traufhöhe des hinteren Baukörpers auf 4,5m begrenzt.*

*Schulstraße 3-11:*

*Die Bestandsbebauung auf den kleinen Grundstücken dieses Gebietes weist eine GRZ zwischen 0,52 und 0,72 auf. Fünf der insgesamt 6 Grundstücke weisen eine GRZ über 0,6 auf. Die kleinste GRZ dieser fünf Grundstücke beträgt 0,65. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 und die reduzierte Traufhöhe in den hinteren Grundstücksteilen (3,2m) führen langfristig zu einer angemessenen Reduzierung der baulichen Dichte in diesem Bereich und gewährleisten eine angesichts der innerstädtischen Lage ausreichende Belichtung und Dimension der Freiflächen.*

*Schulstr. 20-24  
Stiftstr. 7-15*

*Zusammenhängender Bereich mit zumeist giebelständigen zweigeschossigen Wohngebäuden an der Straße, Nebengebäuden in Verlängerung der Wohngebäude und querstehenden Scheunen / Nebengebäuden als Hofabschluss. Hinter den Hofräumen sind große Grünflächen vorhanden und werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen gesichert. Die GRZ im Bestand liegt zwischen 0,45 und 0,61. Die festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen bis auf wenige Ausnahmen der Bestandsbebauung und sichern die traditionelle Raumfolge aus einem seitlich des Vorderhauses angeordnetem Hofraum und großen Grünflächen hinter den Hofraum begrenzenden Scheunen bzw. Nebengebäuden. Zur Verhinderung einer zu großen Anzahl von Wohneinheiten bei der zu erwartenden Umnutzung der Nebengebäude und Scheunen wurde die Traufhöhe in den hinteren Grundstücksbereichen auf 4,5m begrenzt.*

*Stiftstraße 3*

*Wohngebäude auf einem kleinen Grundstück mit ausreichend großem Hofraum als einziger Freifläche. Die vorhandene GRZ beträgt 0,74. Die festgesetzte GRZ von 0,6 führt langfristig zu einer Vergrößerung der Freiflächen auf dem Grundstück.*

*WA 3 (GRZ 0,8)*

*Bahnhofstraße 16*

*Zweigeschossiges Bestandsgebäude mit dreigeschossigem Anbau entlang der Rehgartenstraße. Die vorhandene GRZ beträgt 0,75. Die Dreigeschossigkeit des Anbaus ist im städtebaulichen Umfeld störend und führt zu einer starken Verschattung der Freiflächen des angrenzenden Palais von Hausen (Bahnhofstraße 18). Die zur Rehgartenstraße orientierte Freifläche, die relativ geringe Tiefe des Seitentraktes und die an das Hauptgebäude angrenzenden Straßenräume sorgen trotz der hohen baulichen Dichte für eine ausreichende*

*Belichtung und Belüftung der Gebäudeinnenräume. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen umfassen lediglich den vorhandenen baulichen Bestand. Im Bereich des dreigeschossigen Anbaus ist zukünftig nur noch eine zweigeschossige Bebauung (Traufhöhe 7,0m) möglich.*

**Rehngartenstraße 1-3**

*Bereich mit sehr dichter, teilweise dreigeschossiger Bestandsbebauung in untypischer neuerer Bauweise. Die vorhandene GRZ liegt zwischen 0,86 und 0,94. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, GRZ von 0,8, maximalen Traufhöhen von 7,0m bzw. 3,3m (in den Gebäudezwischenräumen) und der Firstrichtung wird die Bebauung langfristig deutlich besser in das Ortsbild integriert und an die gegenüberliegende Bebauung in der Rehngartenstraße angeglichen.*

**Kirchstraße 24:**

*Bestandsbebauung aus zweigeschossigem Eckgebäude mit kleinem, nach Süden orientierten, Innenhof. Die vorhandene GRZ beträgt 0,84. Durch die Lage an zwei Straßenräumen und den Innenhof ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäudeinnenräume gewährleistet. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der GRZ, der Traufhöhen und der Firstrichtungen wird der Bestand im Wesentlichen gesichert, die künftige Überbaubarkeit ist aber etwas geringer als der Bestand.*

**MI 2 (GRZ 0,7)**

**Nibelungenstraße 48-54**

*Gebiet mit bis auf eine Unterbrechung geschlossener zweigeschossiger Bebauung auf kleinen Grundstücken entlang der Nibelungenstraße. Im hinteren Bereich eingeschossige Nebengebäude und nach Süden orientierte kleinere Hofräume. Die vorhandene GRZ liegt zwischen 0,52 und 0,99. Die Festsetzungen sichern die zweigeschossige geschlossene Bebauung entlang der Straße mit einer am Bestand orientierten Tiefe der Bebauung. In den hinteren Bereichen, die auch zur Erweiterung der erdgeschossigen Gewerbeflächen in den Vorderhäusern genutzt werden kann, ist eine Traufhöhe von maximal 3,2m festgesetzt. Insgesamt sichern die Festsetzungen einen Erhalt der typischen Merkmale der vorhandenen Bebauung. Die GRZ Festsetzung gewährleistet aber zukünftig auch auf den sehr hoch ausgenutzten Grundstücken größere Freiflächen.*

**MI 3 (GRZ 0,8)**

**Bahnhofstraße 28**

*Vorhandenes, überwiegend dreigeschossiges, von drei Straßenräumen umgebenes Eckgebäude am Einmündungsbereich der Rheinstraße in die Bahnhofstraße. Die vorhandene GRZ beträgt 0,77. Die festgesetzten*

*überbaubaren Flächen umschreiben den Bestand und bieten minimale Erweiterungsmöglichkeiten.  
Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 7,0m wird die ungewöhnlich hohe Bebauung langfristig besser in das stadträumliche Umfeld integriert.*

*Bahnhofstraße 3-11  
Nibelungenstraße 43*

*Das Gebiet ist ein wichtiger Teilbereich des Haupteinkaufsbereiches der Innenstadt. Gebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bestandsbebauung in geschlossener Bauweise (mit Ausnahme der Nibelungenstraße 43). Auf allen Grundstücken (außer Nibelungenstraße 43) sind hinter den Hauptgebäuden weitere Gebäude (Lager, Nebengebäude, Scheunen, Einzelhandels- und Gastronomieflächen) in ein- und zweiseitiger Grenzbebauung vorhanden. Die vorhandene GRZ liegt zwischen 0,6 und 0,99.  
Im Bereich wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um zeitgemäße Erweiterungen der Einzelhandels- und Gastronomieflächen in den Erdgeschossen zu ermöglichen und um die für das Gebiet typischen Hintergebäude erhalten bzw. strukturverträgliche Neubebauungen ermöglichen zu können. Die Traufhöhen werden abgestuft festgesetzt. Hinter den Vordergebäuden (TH 9,0m) kann die Hoffläche zur Erweiterung der Erdgeschossflächen in den Vordergebäuden eingeschossig überbaut werden (TH 3,2m). Hinter den Hofflächen sind Hintergebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0m zulässig.*

*Bahnhofstraße 10-12*

*Das Gebiet ist ebenfalls wichtiger Teilbereich des Haupteinkaufsbereiches und alle Gebäude an der Bahnhofstraße weisen in den Erdgeschossen Einzelhandelsflächen auf. Die Grundstücke grenzen an Vorder- und Rückseite an öffentliche Straßenräume (Bahnhofstraße und Kirchstraße). Die vorhandene GRZ liegt zwischen 0,83 und 0,96. Problematisch an der Bestandsbebauung ist nicht die vorhandene bauliche Dichte, sondern die Zuordnung und Gestaltung der Andienungszonen und Gebäuderückseiten entlang der Kirchstraße. Zum Erhalt angemessen dimensionierter Einzelhandelsflächen ist eine Verkleinerung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Zur langfristigen Aufwertung des baulichen Randes entlang der Kirchstraße werden die überbaubaren Flächen, die Traufhöhen und die Firstrichtungen so festgesetzt, dass langfristig eine Kammbauung mit drei Giebeln entlang der Kirchstraße entstehen kann. Die Traufhöhen sind abgestuft festgesetzt. Entlang der Bahnhofstraße ist eine dreigeschossige geschlossene Bebauung entsprechend des Bestandes möglich. Zur Kirchstraße werden die Traufhöhen auf 7,0 (Kammbauung mit Giebeln zur Kirchstraße) bzw. 3,2m (Hofräume) reduziert.*

*Bahnhofstraße 2*

*Zweigeschossiges Bestandsgebäude auf einem Eckgrundstück an der Ecke Bahnhofstraße / Nibelungenstraße. Die Gebäude können über die angrenzenden Straßenräume und den Hof ausreichend belichtet werden. Die vorhandene GRZ beträgt*

*0,76. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 sichert den Bestand und ermöglicht eine stadträumlich verträgliche Erhöhung der Traufhöhe auf 9,0m.*

*Nibelungenstraße 3-5  
Schulstraße 2*

*Wichtiges Innenstadtgebiet mit durchgehender Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen und geschlossener zwei-bis dreigeschossiger Bebauung entlang der Bahnhof- und Schulstraße. Die hinteren Grundstücksteile sind mit niedrigeren Gebäuden bebaut. Die vorhandene GRZ liegt zwischen 0,55 und 0,83. Nur ein Grundstück weist eine GRZ unterhalb von 0,72 auf. Die GRZ von 0,8 wurde festgesetzt, um eine zeitgemäße Erweiterung der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss (Hofüberbauung) zu ermöglichen bzw. den Bestand erhalten zu können. Die Festsetzungen zur Traufhöhe entsprechen der Bestandsbebauung.*

*Römerstraße 12*

*Denkmalgeschütztes Gebäude auf kleinem Eckgrundstück. Die Festsetzungen zur GRZ und zu den überbaubaren Flächen sichern den Bestand und erlauben geringe Erweiterungen. Die vorhandene GRZ ist 0,72.*

*MI 4 (GRZ 1,0)*

*Bahnhofstraße 14*

*Historische Bestandsbebauung auf einem an drei Seiten an öffentliche Straßenräume angrenzenden Grundstück. Das Grundstück ist in diesem Teilbereich komplett überbaut (GRZ 1,0). Die Belichtung des Baukörpers erfolgt über die drei Straßenfassaden. Die Festsetzungen sichern den Bestand und ermöglichen eine stadträumlich verträgliche Erhöhung der Traufhöhe auf 9,0m.*

*MI 5 (GRZ 0,4)*

*Römerstraße 5*

*Pfarrhaus der katholischen Kirchengemeinde mit für den Gesamtbereich sehr geringer GRZ von 0,3. Auf die Ausweisung eines einzigen Gebäudes bzw. Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet wurde angesichts der durch typische Mischgebietsnutzungen geprägten Umgebung (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen) bewusst verzichtet. Die Festsetzungen zur GRZ und zu den überbaubaren Flächen sichern den Bestand.*

## 1.2 Nutzungsschablone Gebäudetypen

(§16 Abs. 2, §22 BauNVO)

### Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise

Gebäudetyp	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen, max. Traufhöhe (TH) max. Firsthöhe (FH)	Bauweise
A	-	TH 7,0m, FH 12,0m	o
B	-	TH 4,5m, FH 9,0m	o
C	-	TH 7,0m, FH 12,0m	a1
D	-	TH 7,0m, FH 12,0m	a2
E	-	TH 7,0m, FH 12,0m	g
F	-	TH 4,5m, FH 9,0m	a3
G	-	TH 4,5m, FH 9,0m	a1
H	-	TH 9,0m, FH 13,5m	g
I	-	TH u. FH wie Bestand	g
J	-	TH 7,0m, FH 12,0m	a3
K	I	TH 3,2m	a3
Denkmal	wie Bestand	wie Bestand	wie Bestand

**g** = geschlossene Bauweise; **o** = offene Bauweise

**a** = abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen 1.4 ff

**I** = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante aufgehender Wand mit der Oberkante der Dachhaut (OK Dacheindeckung).

Als Firsthöhe gilt der oberste äußere Abschluss des Daches (Oberkante Firstziegel).

Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der in der Mitte des Grundstückes gemessenen Straßengradiente des zugehörigen Teils der Erschließungsstraße.

## 1.3 Nutzungseinschränkungen

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3.1 In allen Mischgebieten sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Internet Cafés
- Wettbüros
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

- 1.3.2 In allen Mischgebieten sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Vergnügungsstätten

- 1.3.3 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Internet Cafés

Wettbüros

#### 1.4 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.4.1 Abweichende Bauweise a1:

Halboffene Bauweise, jeweils ein Einzelgebäude mit einseitigem Grenzabstand

Die Gebäude sind entsprechend der Einzeichnungen im Plan an der Nachbargrenze zu errichten.

- 1.4.2 Abweichende Bauweise a2:

Halboffene Bauweise, Doppelhäuser

Die Gebäude sind entsprechend der Einzeichnungen im Plan paarweise an der Nachbargrenze zu errichten.

- 1.4.3 Abweichende Bauweise a3:

Die Gebäude sind an mindestens einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zu errichten. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

#### **Begründung:**

##### *Bauweise*

*Da es sich bei dem Plangebiet um einen gewachsenen historischen Stadtkern handelt wurden viele Gebäude nicht in einer der beiden Regelbauweisen des § 22 BauNVO (offene und geschlossene Bauweise) errichtet. Der Erhalt und die angepasste Weiterentwicklung der vorhandenen, historisch bedingten städtebaulichen Struktur macht es daher erforderlich für bestimmte Baufenster abweichende Bauweisen zu definieren. Die abweichenden Bauweisen a1 (einseitige Grenzbebauung) und a2 (paarweise Bebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze) sind durch Baulinien / Baugrenzen und Textfestsetzungen eindeutig definiert.*

*Die Bauweise a3 wurde bewusst offener formuliert. Sie ist in vielen hinteren Grundstücksteilen festgesetzt, in denen historisch Nebengebäude und Scheunen in ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung errichtet worden sind. Typisch für diese Bereiche ist, dass es keine durchgehende Regelbebauung gibt und diese auch planerisch nicht erstrebenswert ist. Aufgrund der relativ offenen Definition der*

*Bauweise a3 ist eine auf den heterogenen Bestand abgestimmte angepasste Weiterentwicklung in ein- oder zweiseitiger seitlicher Grenzbebauung möglich. Bei nur einseitiger Grenzbebauung sind vor allen Außenwänden, die nicht an die Grenze gebaut sind, die in der HBO geforderten Abstandsflächen einzuhalten.*

*Mit dem Kriterium Bauweise werden der seitliche Grenzabstand und die Gebäudelänge geregelt. Jedes Gebäude, das die Vorgaben hinsichtlich des seitlichen Grenzabstandes erfüllt, ist zulässig, sofern alle anderen Festsetzungen ebenfalls erfüllt sind. Aufgrund der gegebenen Grundstücksabmessungen und der für die jeweiligen Gebäudetypen ausgewiesenen überbaubaren Flächen erscheint die Definition eines maximalen Längenmaßes entlang der Verkehrsfläche verzichtbar. Auf den vorhandenen Grundstücken und in den vorhandenen überbaubaren Flächen sind in den Bereichen mit abweichender Bauweise jeweils nur Gebäudelängen von deutlich weniger als 50m (§22 Abs. 2 BauNVO) realisierbar. Die durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen möglichen Gebäudelängen entlang der Verkehrsflächen sind aus der vorhandenen erhaltenswerten städtebaulichen Struktur abgeleitet.*

#### *Trauf- und Firsthöhen*

*Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gewährleisten eine angemessene Integration der Kubatur zukünftiger Um- und Neubauten in das stadträumliche Umfeld.*

*Bei denkmalgeschützten Gebäuden und von den ortsüblichen Höhen abweichenden historischen Gebäuden (Gebäudetyp I) sind die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen auch bei Um- oder Neubaumaßnahmen zu erhalten. Als Gebäudetyp I sind lediglich der Altbau des Museumszentrums, der katholische Kindergarten St. Nazarius, das Haus der Vereine und das Giebauer Haus ausgewiesen. Auf eine Festsetzung der genauen Bestandshöhen jedes einzelnen Gebäudes der beiden Kategorien (27 Gebäude mit jeweils eigener Traufhöhe) wurde bewusst verzichtet, um den Plan nicht mit Maßen zu überfrachten. Die Übereinstimmung von künftigen objektbezogenen Planungen mit den Festsetzungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.*

## **1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **1.5.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein vor- oder zurücktreten bis zu 0,5 m auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfront kann gem § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

## 1.5.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung der baulichen Anlagen ist für alle Hauptbaukörper einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

### **Begründung:**

*Durch die kleinräumlich differenzierte Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Firstrichtung der baulichen Anlagen ist es möglich, die im Rahmen der Festsetzungen mögliche bauliche Nachverdichtung situationsbezogen und differenziert auf die kleinteilige Bestandsbebauung abzustimmen, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Freiflächen und Gebäude werden erfüllt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sichern zusammenhängende und den Wohngebäuden nach Möglichkeit unmittelbar zugeordnete private Grünflächen und halbprivate Hofräume.*

*In allen K Gebieten und einigen F Gebieten wurde bewusst keine Firstrichtung festgesetzt, da es sich um kleinere überbaubare Flächen in einer heterogenen Bestandsbebauung handelt, in denen die Festlegung einer Firstrichtung den Handlungsspielraum der Gebäudeeigentümer bzw. Bauherren unnötig stark einschränken würde.*

## 1.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 1.6.1 Überbaubare Grundstücksflächen:

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

### 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind generell zulässig.

### 1.6.3 Private Grünflächen:

Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind nur in Form von Geräte- und Fahrradschuppen zulässig. Die gesamte Grundfläche aller Nebenanlagen darf 4,5 qm nicht überschreiten.

### **Begründung:**

*Die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen dient der Sicherung einer verträglichen Freiflächennutzung und angemessen dimensionierter unbebauter privater Grün- und Freiflächen.*

## 1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(siehe Übersichtsplan Anlage 11)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Plan dargestellt.

Garagen und Tordurchfahrten in unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzenden Gebäuden sind nur zulässig, wenn das Gebäude die komplette Länge der Straßenfront des Grundstücks einnimmt (geschlossene Bebauung).

Pro Grundstück ist eine maximale Zufahrtsbreite von 5m zulässig. Bei Grundstücken mit weniger als 10m Straßenfrontlänge sind Zufahrten auf bis zu 50% der Straßenfrontlänge zulässig.

### **Begründung:**

#### **Verkehrsflächen:**

*In den vorhandenen Straßenräumen:*

- Römerstraße
- Bahnhofstraße
- Rheinstraße
- Kirchstraße
- Rehgartenstraße
- Schillerstraße
- westliche Nibelungenstraße
- Stiftstraße
- Kaiser-Wilhelm-Platz

*wurden die Dimensionen des öffentlichen Raumes unverändert aus dem Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf die Definition einer Straßenbegrenzungslinie wurde bewusst ebenso verzichtet wie auf die Darstellung von Straßenrandparkplätzen. Der öffentliche Raum kann so in Zukunft flexibel verändert oder neu gestaltet werden, ohne dass eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich wird.*

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze*

*Die im Plangebiet bereits vorhandenen Flächen für öffentliche Parkplätze hinter dem historischen Rathaus, am Stadthaus, an der Kirchstraße, hinter der Bahnhofstraße 15-17 und zwischen Bahnhofstraße 25 und 29 werden unverändert übernommen. Zur Erweiterung des Parkplatzangebotes wird im Bereich hinter der Bahnhofstraße 15-17 (Volksbankgebäude) auf einer noch in Privatbesitz befindlichen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche für ein öffentliches Parkhaus festgesetzt. Durch die*

*Festsetzungen wird der Bau eines Parkdecks mit einer maximalen Traufhöhe von 7,2m ermöglicht.*

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich*

*Die im Plangebiet bereits vorhandenen verkehrsberuhigten Bereiche (Zeichen 325 StVO) werden entsprechend der Bestandssituation in der Plandarstellung festgesetzt.*

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußgängerbereich*

*Die Platzfolge Marktplatz / Benediktinerplatz und der östlich an den Benediktinerplatz angrenzende, momentan in der Umgestaltung befindliche, Abschnitt der Nibelungenstraße werden als Fußgängerbereiche ausgewiesen (Zeichen 242 StVO).*

## **1.8 Private und öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Werden in der Plandarstellung festgesetzt.

### **Begründung:**

*Die Ausweisung von öffentlichen mit unter Punkt 1.12 beschriebenen Festsetzungen für Bepflanzungen und von privaten Grünflächen dient dem Erhalt und der Sicherung einer ausreichenden und zusammenhängenden Durchgrünung des Gebietes und dem Erhalt der strukturbestimmenden privaten und öffentlichen Grünflächen.*

*Im Bereich hinter den Anwesen Bahnhofstraße 9-11 wurden Flächen, die im alten Bebauungsplan 8 II „Ortskern Teil II“ noch als überbaubare Flächen ausgewiesen waren, als nicht mehr überbaubare private Grünflächen festgesetzt. Das dem Bebauungsplan 8 II zugrundeliegende Planungsziel, hier eine um einen halboffenen Innenhof herum mäandernde drei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zu realisieren, lässt sich durch die inzwischen im Gebiet vorhandenen Gebäude, öffentlichen Freiflächen und Nutzungen nicht mehr realisieren und kann daher auch kein städtebauliches Ziel mehr sein. Die heute vorhandene Bebauung im Umfeld der als private Grünflächen ausgewiesenen Flurstücke wird von öffentlich genutzten Solitärgebäuden bestimmt (Turnhalle, Kindergarten, Museumszentrum mit Paul Schnitzer Saal, evangelische Kirche, Wingertsbergschule). Die öffentlichen Solitärebauten sind über großzügige und weiträumige öffentliche Wege und Freiflächen miteinander verbunden. In diesem städtebaulichen Umfeld würde eine private Wohnbebauung innerhalb der als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Bebauung wäre ein verinselter Fremdkörper inmitten großzügiger öffentlicher Freiflächen und öffentlicher Gebäude.*

*Im Bereich hinter der Römerstraße 8-10 werden auf momentan bebauten Flächen private Grünflächen festgesetzt. Hier grenzt eine massive Neubebauung nahezu unmittelbar an die Umfassungsmauer der UNESCO Welterbestätte des Klosters Lorsch. Die Baukörper und der zwischen den Baukörpern angeordnete gepflasterte*

*Freibereich schneiden massiv in die noch vorhandenen Reste der Klosterdüne ein. Die Zurücknahme einer zukünftigen Bebauung erfolgt unter dem Aspekt eines größeren Freiflächenabstandes zum Klostergelände. Die Tiefe der ausgewiesenen Grünflächen orientiert sich an der Tiefe der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 „Südlich des Benediktinerplatzes“ festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen, Abstandsflächen um das Klostergelände (Teil der Pufferzone um das Welterbe).*

### **1.9 Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Werden in der Plandarstellung festgesetzt

### **1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL1: Öffentliches Gehrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der Bahnhofstraße bis zum öffentlichen Parkplatz. Breite des Gehstreifens 1,5m. Begünstigter ist die Allgemeinheit.

#### ***Begründung:***

*Die festgesetzte Wegefläche wird bereits seit längerer Zeit als Fußwegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Sporthalle, den öffentlichen Parkplätzen und den öffentlichen Freiflächen hinter dem Museumszentrum und an der evangelischen Kirche genutzt. Die Wegeverbindung ist verkehrstechnisch und städtebaulich sinnvoll und bereits so gestaltet, dass die öffentliche Benutzbarkeit deutlich erkennbar ist.*

### **1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **Lärmpegelbereiche**

Bei der Änderung oder Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Außenbauteile entsprechend der technischen Bestimmungen nach § 3 Abs. 3 HBO auszubilden. Grundlage hierzu sind die für das Baugebiet ermittelten Lärmpegelbereiche. Karten zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei der Stadtverwaltung einsehbar. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Grundlage für die Beurteilung der Notwendigkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen ist der bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch als Anlage zur Begründung einsehbare Plan zu Nacht-Isophonen.

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich zwischen den Straßen und den im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophonen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

### **Begründung:**

*Zur Gewährleistung einer ausreichenden Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Plandarstellung wurde auf eine Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil des Bebauungsplans verzichtet. Die Übersichtspläne zu den Lärmpegelbereichen und zu den nächtlichen Außenlärmpegeln sind bei der Stadtverwaltung einsehbar.*

### *Festsetzung der Lärmpegelbereiche:*

*Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnräume, Büros) die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109/5 gegen Außenlärm und dienen der entsprechenden schalltechnischen Bemessung von Außenbauteilen wie z.B. Fenstern. Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) genügen, auch den Anforderungen an die Schalldämmung.*

### *Schalldämmende Lüftungseinrichtungen*

*Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von Nachts > 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719/6 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.*

## 1.12 Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.12.1 Private Grünflächen

Mindestens 80 % der Fläche sind gärtnerisch zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche ist ein Hochstamm-Laubbaum, Mindestqualität 3xv, zu pflanzen. Vorhandene Hochstamm-Bäume können bei der Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Versiegelte Flächen sind dezentral in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern.

### 1.12.2 Öffentliche Grünflächen

Mindestens 80 % der Fläche sind gärtnerisch zu bepflanzen. Versiegelte Flächen sind dezentral in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern. Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sollen dauerhaft erhalten werden. Bei Abgängigkeit sind sie am Standort durch gleiche Arten oder Arten aus der Empfehlungsliste zu ersetzen. Für alle ersatzweise zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt.

Die Trockenmaueranlage am Parkplatz Nibelungenhalle ist zu erhalten.

### 1.12.3 Für alle entsprechend der Planzeichnung zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20cm

### 1.12.4 Pflanzliste für Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen:

Acer campestre spec.	Feldahorn in Sorten
Acer platanoides spec.	Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus spec.	Bergahorn in Sorten
Aesculus hippocastanum spec.	Roßkastanie in Sorten
Castanea sativa spec.	Edelkastanie in Sorten
Carpinus betulus spec.	Hainbuche in Sorten
Fagus sylvatica spec.	Buche in Sorten
Fraxinus excelsior spec.	Esche in Sorten
Quercus spec.	Eiche in Sorten
Tilia cordata spec.	Winterlinde in Sorten
Tilia platyphyllos	Sommerlinde in Sorten
Prunus domestica	Pflaume in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirsche in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus serrulata	Jap. Blütenkirsche in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Cydonia oblonga	Quitte in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Juglans regia	Echte Walnuss

**Begründung**

*Die Festlegung von gärtnerisch zu beplantenden Flächenanteilen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sichert eine ausreichende Durchgrünung dieser Bereiche. Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume im öffentlichen Raum dienen der Erhaltung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten und Empfehlungen für Baumpflanzungen dienen der Sicherung einer Mindestqualität der in den öffentlichen Räumen und den privaten Hofräumen festgesetzten Baumpflanzungen.*

**B Landesrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 HWG)

**1. Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und vor Ort (auf den jeweiligen Grundstücken) zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist nicht zulässig. Die Verwendung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag bzw. in der Baumitteilung eine Versickerungsfläche auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen.

Die Versickerungsfläche muss folgende Kriterien erfüllen:

- Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone
- Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand.  
Informationen zum Grundwasserstand sind dem auf der Homepage der Stadt Lorsch abrufbaren Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch“ aus dem Jahr 2003 und dem bei der Stadtverwaltung einsehbaren 2015 erarbeiteten hydrogeologischen Gutachten für das Bebauungsplangebiet zu entnehmen.
- ausreichende Größe (qualitativer und quantitativer Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153)
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens

Bei einer Auffüllung oder einem notwendigen Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) entsprechen.

Eine unterirdische Zisterne ist nur möglich, wenn bauseitige Überläufe wasserdicht verschlossen werden und das Fassungsvermögen übersteigende Wasser mittels Pumpen gehoben und mit oberflächlichem Zulauf der Versickerungsmulde zugeführt werden. Zisternen sollten auftriebssicher eingebaut werden.

Eine breitflächige Versickerung über die gesamte Gartenfläche ist möglich.

Wenn das Niederschlagswasser über unterirdische Sickeranlagen (Rigolen-, oder Rohrversickerung) gezielt in den Untergrund eingeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde zeitgleich mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrags zu beantragen ist.

Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Wenn auf dem Grundstück aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. vollständige Überbauung) weder eine Versickerung über die belebte Bodenzone, noch eine unterirdische Versickerung und keine Möglichkeiten zur ausreichenden Speicherung und Nutzung als Brauchwasser möglich ist, kann nicht genutztes Regenwasser ausnahmsweise der Kanalisation zugeführt werden. Die Erforderlichkeit der Einleitung ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages nachzuweisen.

## 2. Gestaltung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten

Befestigte Flächen für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

## 3. Gestaltung von Grundstückseinfriedungen

Die Höhe von unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzenden Mauern, nicht überbauten Toreinfahrten, Hecken und Zäunen als Grundstückseinfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen von Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

### **Begründung:**

*Die Festsetzungen zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers und zur Wasserdurchlässigkeit der befestigten Flächen dienen der Förderung der Grundwasserneubildung. Die Sedimentfüllungen im Gebiet der Hessischen Rheinebene sind ausschließlich Porenaquifere mit mäßiger bis guter Durchlässigkeit. Aufgrund von Erfahrungswerten kann von einer ausreichenden Sickerfähigkeit der Böden im Plangebiet ausgegangen werden (Kf-Wert größer als  $10^{-6}$  m/s). Vereinzelt können im Plangebiet wenig mächtige tonig/lehmmige obere Bodenschichten mit Durchlässigkeitswerten  $< 10^{-6}$  vorhanden sein, bei denen eine Versickerung erst unterhalb der oberen Bodenschicht möglich ist, wenn der Grundwasserstand diese Versickerung auf dem Grundstück zulässt. Die ausnahmsweise Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser wurde aufgenommen, weil es im Gebiet im Einzelfall aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse und der bereits vorhandenen und den städtebaulichen Zielen nicht widersprechenden dichten Bebauung Situationen geben kann, in denen eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Hier sollte nach Ausschöpfung aller zumutbaren anderen Möglichkeiten (Speicherung, Brauchwassernutzung) eine Einleitung möglich sein. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.*

*Aufgrund der Gebietsnutzung und der Dachdeckungsmaterialien kann von wenigen Ausnahmen abgesehen von einer geringen bis normalen Verschmutzung des Niederschlagswassers ausgegangen werden.*

*Die sehr unterschiedlichen, von West nach Ost zunehmenden Grundwasserflurabstände (zwischen 1,9m und 9,4m) und die je nach Grundstück unterschiedlich großen für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen machen pauschale Aussagen zur Art der Niederschlagswasserversickerung bzw. –nutzung unmöglich. Eine genauere Klärung der Versickerungs- und Nutzungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser kann daher nur im Zuge einer auf konkrete Bauvorhaben bezogenen der Entwässerungsplanung erfolgen.*

*Festsetzungen zur Höhe von Grundstückseinfriedungen sind zum Erhalt des historischen Ortsbildes und zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung der privaten Freiflächen erforderlich. Die Festsetzungen zur Einfriedung von Vorgärten beziehen sich auf Einfriedungen, die einen straßenseitig vor dem Gebäude liegenden privaten Freiraum zum öffentlichen Raum abgrenzen.*

## **4. Dachgestaltung**

### **4.1 Dachformen**

Bei allen Hauptgebäuden und vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Nebengebäuden sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.

Nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbare Nebengebäude dürfen auch mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden.

### **4.2 Dachaufbauten, -öffnungen und -einschnitte**

Als Dachgauben sind Schlep- und stehende Satteldachgauben zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine einheitlich gestaltete Gaubenform zulässig.

Die Breite der einzelnen Gauben darf 1,5m nicht überschreiten; der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mind. 1,0m betragen.

Die Einzelgauben dürfen in der Summe nur 50% der Breite der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Gauben müssen von der First- und der Trauflinie mind. 0,5m (in der Waagerechten gemessen) entfernt sein.

Alle Dachaufbauten müssen sich an den Achsen oder Außenlinien der Fenster der Hauptfassade orientieren.

Pro Gebäude ist ein Zwerchhaus in der Ebene der Hauswand zulässig, wenn es sich als untergeordnetes Bauteil in die Gesamtansicht einfügt.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur in Bereichen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Dachflächenfenster sind nur in Bereichen zulässig, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

### 4.3 Dachdeckung

Für die Dachdeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nur Beton- oder Tonziegel im Farbbereich Rot – Rotbraun – Braun verwendet werden.

(z.B. Ziegelrot, Naturrot, Dunkelrot, klassisch Rot, Kupferrot, Mittelbraun, Dunkelbraun etc.)

Bei öffentlichen Gebäuden mit nachgewiesener historischer Schieferdeckung (z.B. Torhalle Kloster Lorsch, Kirche St. Nazarius) und bei privaten Gebäuden und Gauben kann auch schwarzer Naturschiefer als Deckungsmaterial verwendet werden.

### 4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig

#### **Begründung:**

*Die Festsetzungen zur Dachgestaltung entsprechen den entsprechenden Festsetzungen der für einen großen Teilbereich des Plangebietes geltenden Gestaltungssatzung Innenstadt Lorsch. Durch Aufnahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan kann eine einheitliche Gestaltung der Dächer im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich sichergestellt werden.*

*Die Beschränkung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung verhindert die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch gewerblich genutzte (vermietete) selbständige Werbeanlagen ohne räumlichen Bezug zu vorhandenen Läden oder Dienstleistungsbetrieben.*

## C. Kennzeichnungen

1. Kennzeichnung des Plangebietes als „vernässungsgefährdete Fläche“. Bereich Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 5 BauGB.  
Es handelt sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.  
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.  
Anhand des vorliegenden Hydrogeologischen Gutachtens vom 28.08.2015 ist im gesamten Plangebiet mit stark schwankenden Grundwasserflurabständen zu rechnen.  
Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.  
Die zu erwartenden minimalen Grundwasserflurabstände sind der Übersichtskarte des Gutachtens zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung der lokalen Boden und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Setzungen und Vernässung liegen in der Verantwortung des Bauherren. Forderungen gegen die Stadt Lorsch, Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

## **D. Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Gestaltungssatzung Innenstadt**

Große Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Innenstadt. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung zu beachten.

### **2. Denkmalschutz**

Nach § 16 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

1. zerstören oder beseitigen
2. an einen anderen Ort verbringen
3. umgestalten oder instandsetzen oder
4. mit Werbeanlagen versehen will.

Dies gilt auch für entsprechende Maßnahmen an Objekten innerhalb der Gesamtanlage, auch wenn diese Objekte selbst keine Kulturdenkmäler sind.

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. (§ 16 Abs. 2 HDSchG)

### **3. Bodendenkmäler**

Im Bereich des Plangeltungsbereiches sind vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§19 HDSchG) bekannt. Der Geltungsbereich grenzt u.a. unmittelbar an den geschützten Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

#### 4. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

- 4.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber Hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- 4.2 Mit **(Alt)** gekennzeichnete Grundstücke (Römerstraße 10, Bahnhofstraße 11).

Bei Baugenehmigungsverfahren auf den gekennzeichneten Grundstücken ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen. Die Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.

#### 5. Artenschutz

(§44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf der Bauherr/die Bauherrin nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Der Stadt Lorsch sind der Vollzug der CEF-Maßnahmen durch eine entsprechende Dokumentation sowie ein Bericht der ökologischen Baubegleitung über die Einhaltung/Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen vorzulegen. Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist eine Kopie der Dokumentation zuzusenden. Sollte trotz Vermeidungsmaßnahmen ggfs. eine Umsiedlung von geschützten Arten notwendig werden, muss dazu eine artenschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB eingeholt werden.

Folgende Maßnahmen sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

## 5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich.

Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der gemäß §39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.2. wird das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden.

Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. werden Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

## 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Fledermauswochenstuben bzw. – quartiere in Gebäuden oder Baumhöhlen, Mauersegler-, Rauchschnalben oder Haussperlingsbrutstätten), die regelmäßig besetzt sind, durch einen Eingriff betroffen, so ist eine Alternative herzustellen, bei der sicherzustellen ist, dass sie vor dem Eingriff auch angenommen wird. Hierfür ist ggf. ein Vorlauf von einem Jahr erforderlich.

Da durch Sanierungen zunehmend Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäude bewohnenden Arten, wie z. B. Mauersegler und Haussperling, verloren gehen und dadurch die Populationen dieser Arten abnehmen, sind im Falle von Gebäudeabrissen oder –versiegelungen zeitnah auch dann Alternativangebote zu schaffen, wenn unbesetzte bzw. potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Dies kann in der Regel mit Hilfe von Nist- und Brutkästen geschehen, wie sie von einschlägigen Firmen angeboten werden. Diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen von den entsprechenden Arten vor dem Eingriff angenommen werden.

## 6. Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist diese auf den oberen

Grundwasserleiter beschränkt. In Lorsch bedeutet dies eine Bohrtiefenbegrenzung auf eine Bohrlänge von etwa 45 Meter (bis 50 müNN).  
Nähere Informationen erteilt die für das Erlaubnisverfahren zuständige Untere Wasserbehörde.

## **VI Umweltbericht**

(§2(4) und 2a BauGB)

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Seither besteht die Verpflichtung, in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen, darzustellen und entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen. Der nachfolgende vorläufige Umweltbericht fasst den Stand der umweltbezogenen Informationen zum gegenwärtigen Zeitpunkt zusammen und legt dar, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad weitere Untersuchungen erfolgen sollen.

### **1. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1 Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Welterbestätte Kloster Lorsch**

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Welterbestätte und die stadträumliche und funktionale Verflechtung des Klosterareals mit der Innenstadt bestehen für das Plangebiet weit überdurchschnittliche städtebauliche Anforderungen.

Der neue und für die gesamte Innenstadt geltende Bebauungsplan sichert durch seine an die hohen städtebaulichen Anforderungen angepassten und differenzierten Festsetzungen eine zusammenhängende und an die Bedeutung der Welterbestätte angepasste Entwicklung.

#### **1.2 Erhalt der innerstädtischen Struktur in Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandene städtebauliche Grundstruktur mit ihren typischen Gebäudegrößen, Gebäudeformen, Gebäudestellungen und Freiflächennutzungen und dem kleinteiligen und funktionsfähigen Nutzungsmix soll langfristig erhalten werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen gewährleisten, dass sich künftige Baumaßnahmen an Regeln orientieren, die den vorhandenen Gebietstypen entsprechen und eine Entwicklung in historischer Kontinuität gewährleisten.

#### **1.3 Regelung der gebietsverträglichen Verdichtung**

Der Verdichtungsgrad der einzelnen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr unterschiedlich. Die Spannweite reicht von komplett überbauten Grundstücken (GRZ 1,0) bis hin zu großen Gartengrundstücken, die nur mit einem kleineren Gebäude bebaut sind (GRZ 0,18). Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen gewährleisten, dass zukünftige Nachverdichtungen, bauliche Erweiterungen und Ersatzneubauten so auf dem Grundstück angeordnet werden, dass ortstypische Hofräume entstehen und die Firstrichtung auf die Gebäudestellung abgestimmt ist.

## 1.4 Sicherung zusammenhängender innerstädtischer Grünflächen

In vielen Teilbereichen der Innenstadt sind große zusammenhängende öffentliche und private Grünflächen vorhanden.

In Teilbereichen wurden vorhandene Grünflächen bereits durch eine rückwärtige Neubebauung verkleinert. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wären damit auch auf den Nachbargrundstücken Nachverdichtungen möglich, die zu einer deutlichen Reduzierung der privaten Grünflächen führen und den räumlichen Zusammenhang der Flächen zerstören würden. Längerfristig ginge damit eine wesentliche Qualität der Lorschener Innenstadt verloren.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans Innenstadt ist es daher, durch geeignete Festsetzungen eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, die einen zusammenhängenden Erhalt der vorhandenen Grünflächen gewährleistet.

## 1.5 Sicherung und Stärkung des Einzelhandels

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden folgende, für die Funktion der Einkaufsinnenstadt wesentliche Ziele verfolgt:

- Erhalt der für die Einkaufsatmosphäre wichtigen Attraktivität des städtebaulichen Umfeldes
- bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Parkplätze und Ausweisung von Erweiterungsflächen für zusätzliche Stellplätze.
- Sicherung von strukturverträglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen
- Ausschluss von innenstadtunverträglichen Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt im Umfeld führen können wie z.B. Wettbüros, Spielhallen und Internetcafes.

## 1.6 Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Wohnnutzungen als wichtigen Bestandteil der vorhandenen Nutzungsmischung zu sichern und eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Da die im Plangebiet vorhandenen Wohnqualitäten sehr unterschiedlich sind, wurden entsprechend differenzierte Festsetzungen getroffen.

In dicht bebauten Bereichen wie z.B. dem Baublock Nibelungenstraße / Schulstraße (mit dem Gasthaus zum Schwanen) sind Maßnahmen zur Sicherung eines Mindestmaßes an unbebauten Freiflächen erforderlich. Die vorhandene GRZ auf den Grundstücken beträgt hier bis zu 0,98. Zukünftig ist hier nur eine GRZ von 0,6 (WA) bzw. 0,7 (MI) zulässig.

In Bereichen mit großen zusammenhängenden privaten Grünflächen wie z.B. im Baublock Schillerstraße / Kirchstraße / Rehgartenstraße sind Maßnahmen zum Erhalt der Grünflächen notwendig, die aber verträgliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nicht verhindern sollten.

## 1.7 Festlegung innenstadtverträglicher Nutzungen

Das Plangebiet soll als innerörtliches Versorgungszentrum und historischer Identifikationskern der Gesamtstadt in seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Gewerbe mit einem hohen Anteil von Wohnnutzung erhalten und stabilisiert werden. Neue Nutzungen sollen sich in die kleinteiligen vorhandenen Baustrukturen, in die Stadtgestalt und das vorhandene Nutzungsgefüge, einfügen bzw. zu deren Aufwertung beitragen.

Da im gesamten Gebiet nur beschränkt Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen und nicht zu erwarten ist, dass Investitionen in größere bauliche Erweiterungen oder den Neubau größerer Einzelhandelsflächen getätigt werden, ist es für eine Stabilisierung und Aufwertung der Innenstadt elementar wichtig, dass die Ladenflächen für ein Angebot genutzt werden, das das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzt und nicht zu dem in vielen Innenstädten zu beobachtenden Trading-Down-Effekt führt.

Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes und zu einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie der Welterbestätte des Klosters Lorsch sowie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten führen, werden daher ausgeschlossen.

## 2. Umweltrelevante Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wird besonders das Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt. Im Auftrag der Stadt Lorsch wurden durch ein Planungsbüro die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für ein Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

## 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Typisch für das Plangebiet sind geringe mittlere Niederschlagsmengen (650 mm/A), hohe Jahresmitteltemperaturen (10°-11° Celsius), hohe Sonnenscheindauer (1600-1700 Std./a) und niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten (2,5-3,0 m/s).

Laut Lufthygienekarte des Umweltatlas Hessen ist die lufthygienische Belastung im Plangebiet sehr hoch bis hoch. Im Gebiet gibt es eine hohe Wärmebelastung (25-30 Tage) und wenige Tage mit Kältereiz (5-10 Tage).

Im Geltungsbereich sind laut Altlastendatei ALTIS 33 Verdachtsflächen der Branchenklassen 2 bis 5 gelistet, die im Rahmen eines Gutachtens vertiefend untersucht wurden (siehe Abschnitt IV der Begründung und Anlage 13). Auf der Grundlage von Zeitzeugenaussagen wurde für 4 Flächen eine Einzelfallbewertung entsprechend Handbuch Altlasten, Band 5 Teil 1 durchgeführt. Beim Schutzgut Luft wurden an zwei Standorten (Bahnhofstraße 7-11 und Römerstraße 10) Gesamtpunktzahlen von 130 Punkten erreicht. Dadurch, dass die ermittelten Flächen vollständig bebaut und daher komplett versiegelt sind, ist eine potenzielle Kontamination der Luft durch etwaige Schadstoffe unwahrscheinlich.

Zu beiden Flächen werden beim RP Darmstadt jeweils Vorgänge angelegt. Die Flächen werden in der Registraturliste beim RP für eine spätere Amtsermittlung nach § 9 (1) BBodSchG vorgemerkt. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und im Textteil (V D 4.1 und 4.2) wird auf eine zwingende Beteiligung des RP Darmstadt bei Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Situation im Gebiet zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut Boden**

Geologisch gehört das Plangebiet zur Niederhessischen Senke, Ziegenhainer Becken mit Bodenformen aus Hochflutlehm und überwiegend sandigen Böden.

Das gesamte Plangebiet ist der historische Kernbereich der Stadt und in allen Teilen seit entsprechend langer Zeit bebaut. Die Böden im Gebiet sind daher stark anthropogen überformt und verändert. Die natürlichen Böden sind zu großen Teilen überbaut, überdeckt, aufgehöhht, abgegraben, verdichtet oder umgelagert.

Im Bodenzustandskataster des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie wird die Bodenfunktion für die Raum- und Bauleitplanung im gesamten Plangebiet als sehr gering bewertet.

Im Gutachten zu den Altstandorten innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Abschnitt IV der Begründung und Anlage 13) wurde hinsichtlich einer möglichen Gefährdung des Bodens kein Handlungsbedarf festgestellt. Für im Rahmen des Gutachtens ermittelte Verdachtsflächen wurde eine Einzelfallbewertung entsprechend Handbuch Altlasten, Band 5 Teil 1 durchgeführt. Für die Flächen Bahnhofstraße 7-11 und Römerstraße 10 ergab sich aufgrund der Gesamtpunktzahl von jeweils 130 Punkten beim Schutzgut „Luft“ ein Anfangsverdacht. Zu beiden Flächen werden beim Regierungspräsidium Darmstadt jeweils Vorgänge angelegt. Alle verfügbaren Unterlagen zu diesen Flächen werden dem RP Darmstadt von der Stadt Lorsch zur Verfügung gestellt. Die Flächen werden in der Registraturliste beim RP für eine spätere Amtsermittlung nach § 9 (1) BBodSchG vorgemerkt.

Die Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan durch ein Alt-Zeichen gekennzeichnet. Im Textteil des Bebauungsplans wird unter den Punkten 4.1 und 4.2 der Vermerke, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen hingewiesen. Für zwei in den Planunterlagen zur Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB mit einem ALT-Zeichen gekennzeichnete Grundstücke (Bahnhofstraße 7 und 9, ehemaliger Standort einer chemischen

Reinigung), wurde im Mai 2016 durch die AS Reutemann GmbH ein Gutachten zur Orientierenden Untersuchung erarbeitet. Laut Schreiben des RP Darmstadt (Dezernat IV/DA 41.5-Bodenschutz, IV/DA 41.5 089a 6361-3363 chem. Reinigung „Edelweiß“) gibt es aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens für beide Grundstücke keinen weiteren Untersuchungsbedarf und auch keinen Handlungsbedarf. Der bodenschutzrechtliche Vorgang zu diesem Standort wurde entsprechend geschlossen. Im aktualisierten Rechtsplan wurden die ALT Kennzeichnungen für die Standorte Bahnhofstraße 7 und 9 entfernt.

Durch Bebauung, Nebenanlagen und versiegelte Freiflächen ist in vielen Teilbereichen des Plangebietes ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden.

Die quantitative Ausstattung der Grundstücke mit Grünflächen ist sehr unterschiedlich.

Durch die Planung werden alle größeren vorhandenen Grünflächen im Gebiet bauleitplanerisch gesichert. Trotz einer Zunahme der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand von 4,3% (4.631 qm) kommt es nur zu einem zu vernachlässigenden Verlust von 0,2% (232 qm) an privaten und öffentlichen Grünflächen.

Durch die Durchführung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Böden innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Gemäß §1a Abs.2 BauGB soll *„Mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Im Falle des vorliegenden Planes handelt es sich um eine Maßnahme, die ausschließlich der Innenentwicklung dient. Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung und Grundwasserneubildung werden im Abschnitt zum Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser näher beschrieben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Nichtdurchführung der Planung und der Beibehalt der bisher Genehmigungsgrundlagen (bestehende B-Pläne, § 34 BauGB) zu einer deutlich stärkeren Bodenveränderung durch Verdichtung, Bebauung und Versiegelung führen würde.

### **3.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Flusslauf der Weschnitz verläuft in einem Abstand von 300 – 500 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im Gutachten zu den Altstandorten innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Abschnitt IV der Begründung und Anlage 13) wurde hinsichtlich einer möglichen Gefährdung von Grundwasser und Oberflächenwasser kein Handlungsbedarf festgestellt.

Nach den Grundwasserkarten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie schwankt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet je nach Wetterlage und Jahreszeit zwischen 3,0m und über 10,0m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche.

Zur Beurteilung der Grundwasserflurabstände dienten die Karten von 1957 und 2001, in denen jeweils extrem hohe Grundwasserstände verzeichnet wurden sowie das vorliegende Hydrogeologische Gutachten vom 28.08.2015 (siehe Anlage 14).

Die konkreten Grundwasserverhältnisse sind im Verlauf der Bauplanung zu prüfen.

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken gewährleisten eine Verbesserung der Grundwasserneubildung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Nichtdurchführung der Planung und der Beibehalt der bisher Genehmigungsgrundlagen (bestehende B-Pläne, § 34 BauGB) zu einer stärkeren Versiegelung und einer geringeren Grundwasserneubildung führen würde.

### 3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zum Ausschluss möglicher Schädigungs- und Störungstatbestände der europäisch geschützten Vogelarten und der Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Inhalte des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind:

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können, wurden ermittelt und dargestellt.
- Die naturschutzfachrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden geprüft.

Um zu ermitteln inwieweit durch den neuen Bebauungsplan europarechtlich geschützte Arten betroffen sind, wurden im Frühjahr 2014 Vögel und Fledermäuse kartiert. Dabei wurden fünf Fledermausarten festgestellt, wovon die Breitflügelfledermaus (Rote Liste Deutschland G, Rote Liste Hessen 2, FFH-RL Anhang IV, streng geschützt) und die Zwergfledermaus (Rote Liste Hessen 3, FFH-RL Anhang IV, streng geschützt) zu den Gebäude besiedelnden Arten gehören. Die Breitflügelfledermaus hat eine Kolonie von ca. 80-100 Individuen im Stadthaus am Kaiser-Wilhelm Platz. Ob es eine Wochenstube der Zwergfledermaus gibt konnte nicht abschließend geklärt werden. Die übrigen Fledermausarten sind als Nahrungsgäste einzustufen.

Es wurden insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen, die alle noch häufig und weit verbreitet und regelmäßig in menschlichen Siedlungen anzutreffen sind. Infolge von Gebäudesanierungen und –abrissen haben in den letzten Jahren die Mauersegler (Vorwarnliste Hessen) und der Haussperling (Vorwarnliste Deutschland und Hessen) jedoch deutliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen, so dass stützende Maßnahmen erforderlich sind, falls sie von einem Eingriff betroffen sind.

Da durch den Bebauungsplan keine konkreten Bauvorhaben festgelegt werden, können in der artenschutzrechtlichen Prüfung nur Maßnahmen genannt werden, die bei jedem konkreten Vorhaben zu berücksichtigen sind. Eine detaillierte Ausgestaltung ist jeweils vorhabenbezogen erforderlich.

Abschließend kommt der naturschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass die in § 44 BNatSchG genannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt werden, sofern die im Fachbeitrag aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB sind nur Festsetzungen zulässig, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Vorübergehende Bodennutzungen erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Festsetzungen, die den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 BauGB unzulässig. Festsetzungen nach § 9 BauGB kommen daher nur in Betracht, wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dauerhaft und standortbezogen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen beitragen.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.5 Schutzgut Landschaft**

Gemäß der Zielvorgabe des §1 Nr.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.

Wichtigstes landschaftlich-topographisches Element ist die im östlichen Randbereich des Plangebietes liegende eiszeitliche Flugsanddüne, auf der das Kloster Lorsch errichtet wurde.

In der Römerzeit und zur Zeit der karolingischen Klostergründung war das Geländerelev im Bereich der eiszeitlichen Flugsanddüne anders als heute. Der nördliche Hochpunkt der Klosterdüne ist durch einen umfangreichen Geländeabtrag nördlich der evangelischen Kirche (1958), dem Teile des mittelalterlichen Mönchsfriedhofs zum Opfer fielen, nicht mehr zu erkennen. Die Nibelungenstraße wurde in die Düne eingeschnitten und trennt heute die ehemals zusammenhängende Erhebung, die auf beiden Seiten der Straße als Klostergelände genutzt wurde. Durch den Straßeneinschnitt wirkt es heute so, als stünden das Kloster und die evangelische Kirche mit dem Museumszentrum auf zwei getrennten Erhebungen. Ursprünglich war das Gelände aber eine Erhebung, die auch auf dem Gelände der Kirche und des Museums als Kloster genutzt wurde. Die momentan in der Realisierung befindliche Neugestaltung der Nibelungenstraße thematisiert diese

Zäsur und verdeutlicht den Einschnitt der Straße in die früher vorhandene zusammenhängende Erhebung.

Durch die geringe Bebauung und die zusammenhängenden Grünflächen hat die Düne im Bereich des Klosters den Charakter einer offenen Parklandschaft mit weiten Blickbeziehungen bis an den Odenwaldrand. Die evangelische Kirche auf dem Hochpunkt der Düne ist ebenfalls von unterschiedlich gestalteten Grünflächen umgeben. Die Gestaltung verhindert aber in vielen Bereichen eine Blickbeziehung in die umgebende Landschaft und ist sehr kleinteilig gegliedert. Der einzige innerhalb des Planbereiches liegende Teilbereich der Düne ist der Bereich um das Stadtmuseum und unterhalb der Wingertsbergschule. Die Freiflächen in diesem Bereich sind überwiegend versiegelt und durch Stützmauern flächig eingeebnet. Durch die momentane Gestaltung fehlt dem Bereich jede landschaftliche Anmutung. Die historische Ausdehnung des Klostergeländes auf der Nord- und Südseite der Nibelungenstraße und der ehemals vorhandene Zusammenhang des Geländes nördlich und südlich der Nibelungenstraße lassen sich nur durch eine prägnante und einheitliche Freiflächengestaltung im gesamten ehemaligen Klosterbereich beidseits der Straße wieder erlebbar machen. Im Masterplan zur Welterbestätte Kloster Lorsch ist der innerhalb des Bebauungspangeltungsbereiches liegende, ehemals zum Klostergelände gehörende, Bereich hinter dem Museumszentrum daher als Grünfläche dargestellt. Die Vorgaben des Masterplans werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die betreffende Freifläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Außerhalb des Bereiches der eiszeitlichen Sanddüne sind aufgrund der intensiven baulichen Nutzung des Plangebietes keine landschaftlichen Elemente vorhanden.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **3.6 Schutzgut Mensch**

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch dient wesentlich der Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Sicherung einer angemessenen Qualität der Wohnung- und des Wohnumfeldes (Erholung und Freizeit etc.). Die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend des BauGB sind zu erfüllen.

Das Plangebiet wird in allen Bereichen durch Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Haupteinkaufsstraßen ist eine kleinteilige Nutzungsmischung vorhanden. Das Gebiet ist das älteste Siedlungsgebiet außerhalb des Klosters Lorsch und ist seit entsprechend langer Zeit bebaut. Aufgrund seiner städtebaulichen Struktur bietet das Gebiet in vielen Bereichen überdurchschnittlich gute Wohn- und Arbeitsbedingungen. Fast alle Wohngebäude sind mit geschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen ausgestattet. Anders als in Neubaugebieten sind eine Vielzahl von Nutzungen und Räumen vorhanden, die die vorhandenen Wohnnutzungen sinnvoll ergänzen und funktional erweitern können.

Durch die noch vorhandene Nutzungsmischung ergeben sich kurze Wege zwischen der Wohnung und den Angeboten für Nahversorgung, Dienstleistungen, Erholung und Kultur.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind die durch die verkehrliche Nutzung des Gebietes bedingten Schalleintragungen des KFZ Verkehrs. Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht umzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Gebiet nicht realisierbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der innerstädtischen Situation ist eine Vergrößerung der Abstände der Gebäude zu den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen nicht realisierbar. Eine Abschirmung der privaten Außenwohnbereiche durch eine durchgehend geschlossene Randbebauung ist aufgrund der erhaltenswerten historischen Gebäudestellung und Parzellenteilung nicht möglich. Ein Verzicht auf zur Belüftung erforderliche Fenster entlang der schalltechnisch relevanten Verkehrswege ist nicht umsetzbar.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Gebiet und möglicher Maßnahmen wurde im Mai 2015 eine schalltechnische Untersuchung durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbh durchgeführt. Die in der Untersuchung definierten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der innerstädtischen Bestandssituation und der erläuterten Nichtrealisierbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen wird im Plangebiet das in der DIN 18005/1 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden. Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Für immissionsrelevante Anlagen (z.B. Parkhaus) ist im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten sind. Hierdurch werden unzulässige Lärmeinwirkungen sowie Nutzungseinschränkungen in der Nachbarschaft vermieden.

Unter Beachtung der beschriebenen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sowie aufgrund der bisher immissionsverträglichen Situation im Plangebiet und seiner Nachbarschaft sind durch die Bauleitplanung keine schädlichen Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen bzw. umgekehrt, von benachbarten Flächen auf die Planung zu erwarten.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Welterbestätte des Klosters Lorsch und die im Gebiet vorhandene historische Bestandsbebauung ist die Bewahrung der Schutzgüter Kultur und Sachgüter ein Hauptanliegen des Bebauungsplans. Das Plangebiet um das Museumszentrum und den städtischen Kindergarten „Villa Kunterbunt“ sowie der an die Torhalle des Klosters angrenzende Bereich des Benediktinerplatzes liegen innerhalb der um das Welterbe ausgewiesenen Pufferzone.

Große Teile des Geltungsbereiches sind als Gesamtanlage nach HDSchG denkmalgeschützt. Innerhalb der Gesamtanlage sind 28 Bauten als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen.

Laut Artikel 5 der Welterbekonvention ist das Kulturerbe in Bestand- und Wertigkeit zu erhalten und zu schützen und es ist „eine allgemeine Politik zu verfolgen, die darauf gerichtet ist, dem Kultur- und Naturerbe eine Funktion im öffentlichen Leben zu geben und den Schutz des Erbes in erschöpfende Planungen einzubeziehen“. Neben dem auf höchstem Niveau zu gewährleistenden materiellen Substanzerhalt ist auch die visuelle Integrität des Schutzgutes zu berücksichtigen.

Durch seine herausragende universelle Bedeutung und den Welterbestatus bestehen an den Schutz und den Erhalt des Klosters Lorsch außerordentlich hohe Ansprüche. Aufgrund der stadtgeschichtlichen, stadträumlichen, gestalterischen und funktionalen Verflechtung des Klosters mit der unmittelbar angrenzenden historischen Innenstadt kann deren weitere Entwicklung nicht unabhängig von der Welterbestätte betrachtet werden.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Welterbestätte und die stadträumliche und funktionale Verflechtung des Klosterareals mit der Innenstadt bestehen für das Plangebiet weit überdurchschnittliche städtebauliche Anforderungen. Den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 Abs. 5 BauGB kommt in der Lorschener Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Auf der Grundlage der momentan vorhandenen Bebauungspläne und des für nicht beplante Bereiche geltenden Paragraphen 34 BauGB ist eine angemessene qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Kontext mit der Welterbestätte Kloster Lorsch nicht zu gewährleisten.

Der neue und für die gesamte Innenstadt geltende Bebauungsplan sichert durch seine an die hohen städtebaulichen Anforderungen angepassten und differenzierten Festsetzungen eine zusammenhängende und an die Bedeutung der Welterbestätte angepasste Entwicklung in historischer Kontinuität..

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG Richtlinie und des UVP Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können.

Maßstab für die Bewertung der Wechselwirkungen ist neben der aktuellen Leistung der Umwelt auch ihre zukünftige Leistungsfähigkeit ohne oder mit der Verwirklichung des Vorhabens.

Durch die Umsetzung der Planung sind nach bisherigem Kenntnisstand keine wesentlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Entwicklung des Plangebietes weiterhin auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne und, in Gebieten ohne rechtskräftige Bebauungspläne, des § 34 BauGB erfolgen wird. In Bereichen, die als Gesamtanlage oder Einzelanlage denkmalgeschützt sind, wird die Entwicklung zusätzlich durch denkmalrechtliche Rahmenbedingungen geregelt.

Die vorhandenen Bebauungspläne beinhalten Festsetzungen, die den bestehenden historischen Baustrukturen teilweise stark widersprechen und eine Weiterentwicklung in historischer Kontinuität erschweren oder teilweise unmöglich machen. So wird z.B. im Bebauungsplan 8 Teil I im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße an Stelle der vorhandenen, überwiegend in einseitiger Grenzbebauung errichteten giebelständigen Bestandsbebauung eine geschlossene traufständige Bebauung festgesetzt. Eine Weiterentwicklung der Bestandsbebauung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur wird damit unmöglich.

In Plangebietsteilen außerhalb vorhandener Bebauungspläne zeigen realisierte Neubauten und bauliche Erweiterungen, dass die im Umfeld des Welterbes erforderliche sensible bauliche und nutzungsstrukturelle Einfügung in das städtebauliche und stadtgestalterische Umfeld auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht in einem angemessenen Maße zu gewährleisten ist.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der vorhandenen Genehmigungsgrundlagen deutlich mehr Flächen überbaubar wären als mit dem neuen Bebauungsplan.

Ein Erhalt der vorhandenen zusammenhängenden privaten Grünflächen ist auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne und des § 34 BauGB ist nur sehr eingeschränkt möglich. Ohne den Bebauungsplan Innenstadt könnten große Teilbereiche der vorhandenen Grünflächen überbaut werden. Der Grünflächenanteil innerhalb des Gebietes würde sich deutlich verkleinern.

Durch die vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist es nicht möglich, die Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht gebietsverträglichen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettbüros oder Internetcafés im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung zu steuern.

##### **4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Durch die Nichtdurchführung der Planung würde es aufgrund der möglichen dichteren Bebauung und der gebietstypischen sommerlichen Wärmebelastung zu einer geringeren Absenkung der Nachttemperaturen und einer entsprechend höheren Hitzebelastung kommen.

#### **4.2 Schutzgut Boden**

Durch die Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen mit bebauten und versiegelten Böden zunehmen.

#### **4.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es aufgrund der stärkeren Zunahme an versiegelten Flächen zu einer verringerten Grundwasserneubildung.

#### **4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag definierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ließen sich eingeschränkt auch ohne neuen Bebauungsplan im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für konkrete Maßnahmen umsetzen. Durch die nach den vorhandenen Bebauungsplänen bzw. § 34 BauGB möglichen größeren Gebäudegrundflächen und Versiegelungsmöglichkeiten würde sich die Situation für die betroffenen Arten aber ohne die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans insgesamt verschlechtern.

#### **4.5 Schutzgut Landschaft**

Durch die Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen im Bezug auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten

#### **4.6 Schutzgut Mensch**

Durch die Nichtdurchführung der Planung kann die Qualität des Wohnumfeldes durch nicht in das Ortsbild eingepasste Bauten, Verlust an wohnungsnahen Freiflächen, beengte Freiraumdimensionen und störende Nutzungen beeinträchtigt werden.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Durch die Nichtdurchführung der Planung können das historische Ortsbild, die städtebauliche Struktur und das Nutzungsgefüge der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Welterbestätte des Klosters Lorsch liegenden Innenstadt nachteilig verändert werden. Die durch die Nachbarschaft zum Kloster notwendigen hohen baukulturellen Anforderungen an die Innenstadt ließen sich nur eingeschränkt und ohne ein allgemein verbindliches übergeordnetes städtebauliches Konzept umsetzen.

### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Planung dient der zukünftigen Vermeidung von Beeinträchtigungen, die ohne die Planung stattfinden würden. Aus planungsrechtlicher Sicht sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentlicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Innenstadt Teilbereich I“ ist der Schutz der baulichen Umgebung der UNESCO Welterbestätte „Kloster Lorsch“ und die Sicherung einer harmonischen baulichen Innenstadtentwicklung in historischer Kontinuität. Diese städtebaulichen Ziele sind auf der Grundlage der veralteten Festsetzungen der im Plangebiet vorhandenen Bebauungspläne und des § 34 BauGB in den Plangebiet ohne Bebauungsplan nicht in einem angemessenen Maß zu gewährleisten. Die vorhandene städtebauliche Grundstruktur mit ihren typischen Gebäudegrößen, Gebäudeformen, Gebäudestellungen und Freiflächnennutzungen und dem kleinteiligen und funktionsfähigen Nutzungsmix soll durch die Bebauungsplanfestsetzungen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden können. Im Hinblick auf viele umweltrelevante Aspekte führt der Bebauungsplan langfristig zu Verbesserungen, die mit den vorhandenen planerischen Steuerungsinstrumenten nicht erreichbar wären (z.B. geringere Versiegelung, höhere Grundwasserneubildung, geringere Hitzebelastung, höhere Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes).

Das gesamte Plangebiet ist bereits seit langer Zeit bebaut. Da die Bebauungsplanfestsetzungen sich im Wesentlichen am vorhandenen baulichen Bestand orientieren führt die Planung nicht zu wesentlichen Veränderungen des momentanen Umweltzustandes im Plangebiet. Durch die Planung werden alle größeren vorhandenen Grünflächen im Gebiet bauleitplanerisch gesichert. Trotz einer Zunahme der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand von 4,3% (4.631 qm) kommt es nur zu einem zu vernachlässigenden Verlust von 0,2% (232 qm) an privaten und öffentlichen Grünflächen.

Wichtigste umweltrelevante Fragestellung waren der Artenschutz und der Schallschutz.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die in § 44 BNatSchG genannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt werden, sofern die im Fachbeitrag aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Alle im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Hinweise in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Gebiet und möglicher Maßnahmen wurde im Mai 2015 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die in der Untersuchung definierten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

## **VII Anlagenübersicht**

(in diesem Dokument nicht enthaltene Anlagen sind beim Bauamt der Stadt Lorsch einsehbar)

- 1. Flächenbilanz**
- 2. Übersicht vorhandene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches**
- 3. Übersicht Schutzzonen Welterbe Kloster Lorsch**
- 4. Übersichtsplan Denkmalschutz**
- 5. Ausschnitt Masterplan Kloster Lorsch**
- 6. Übersichtsplan Baugebietstypen**
- 7. Übersichtsplan überbaubare Flächen**
- 8. Übersichtsplan Grünflächen Bestand**
- 9. Übersichtsplan Hofflächen und Grünflächen**
- 10. Übersichtsplan Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 11. Übersichtsplan zu erhaltende und zu pflanzende Bäume**
- 12. Bericht zu den Altstandorten im Geltungsbereich**  
(Geotechnik BFW GmbH, 16.09.2015)
- 13. Hydrogeologisches Gutachten**  
(Geotechnik BFW GmbH, 28.08.2015)
- 14. Schalltechnische Untersuchung**  
(Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 02.06.2015)
- 15. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**  
(Planungsgruppe Natur und Umwelt, Frankfurt, 01.05.2015)

<b>Flächen Bestand</b>	Fläche (qm)	Flächenanteil
Geltungsbereich	107.476	100%
Bebaute Flächen	36.789	34%
Grünflächen	21.869	20%
Verkehrsflächen	23.552	22%
priv. Erschließung, Stellplätze, Hofflächen etc.	25.266	24%

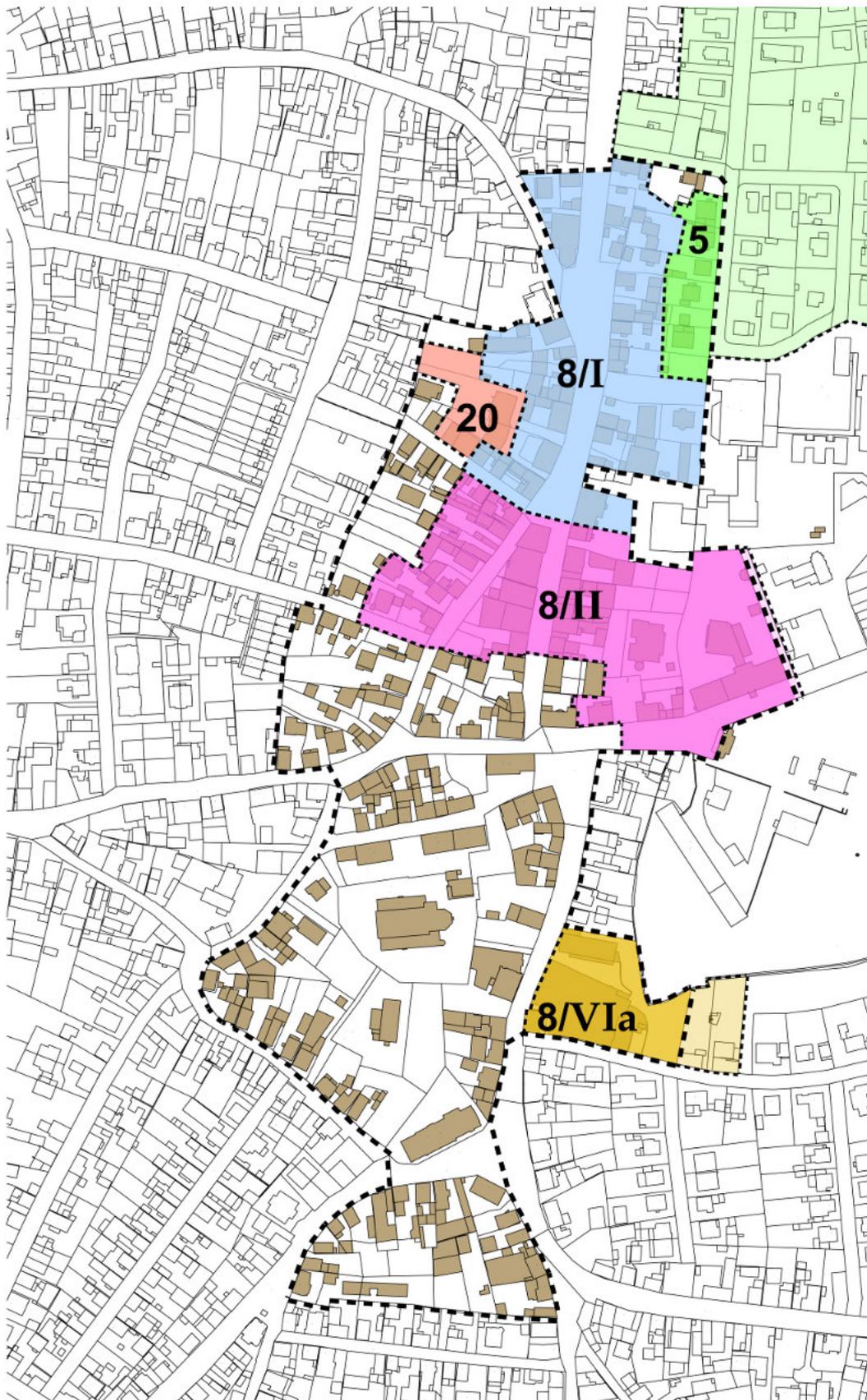
<b>Flächen Planung</b>	Fläche (qm)	Flächenanteil
Geltungsbereich	107.476	100%
max. überbaubare Flächen Hauptanlagen	42.071	39%
Grünflächen (öffentl. Grünflächen zu 80% angerechnet)	20.947	19%
Verkehrsflächen	24.692	23%
priv.Erschließung, Stellplätze, Hofflächen etc.	19.766	18%

<b>Flächenbilanz</b>				
<b>Fläche</b>	<b>Bestand (qm)</b>	<b>Planung (qm)</b>	<b>Differenz (qm)</b>	<b>Differenz Flächenanteil</b>
Bebaute Flächen, überbaubare Flächen Hauptanlagen	36.789	42.071	5.282	4,91%
Grünflächen	21.869	20.947	-922	-0,86%
Verkehrsflächen	23.552	24.692	1.140	1,06%
priv. Erschließung, Stellplätze, Hofflächen	25.266	19.766	-5.500	-5,12%
<b>Gesamt</b>	<b>107.476</b>	<b>107.476</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

**Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich 1"**

**Anlage 2**

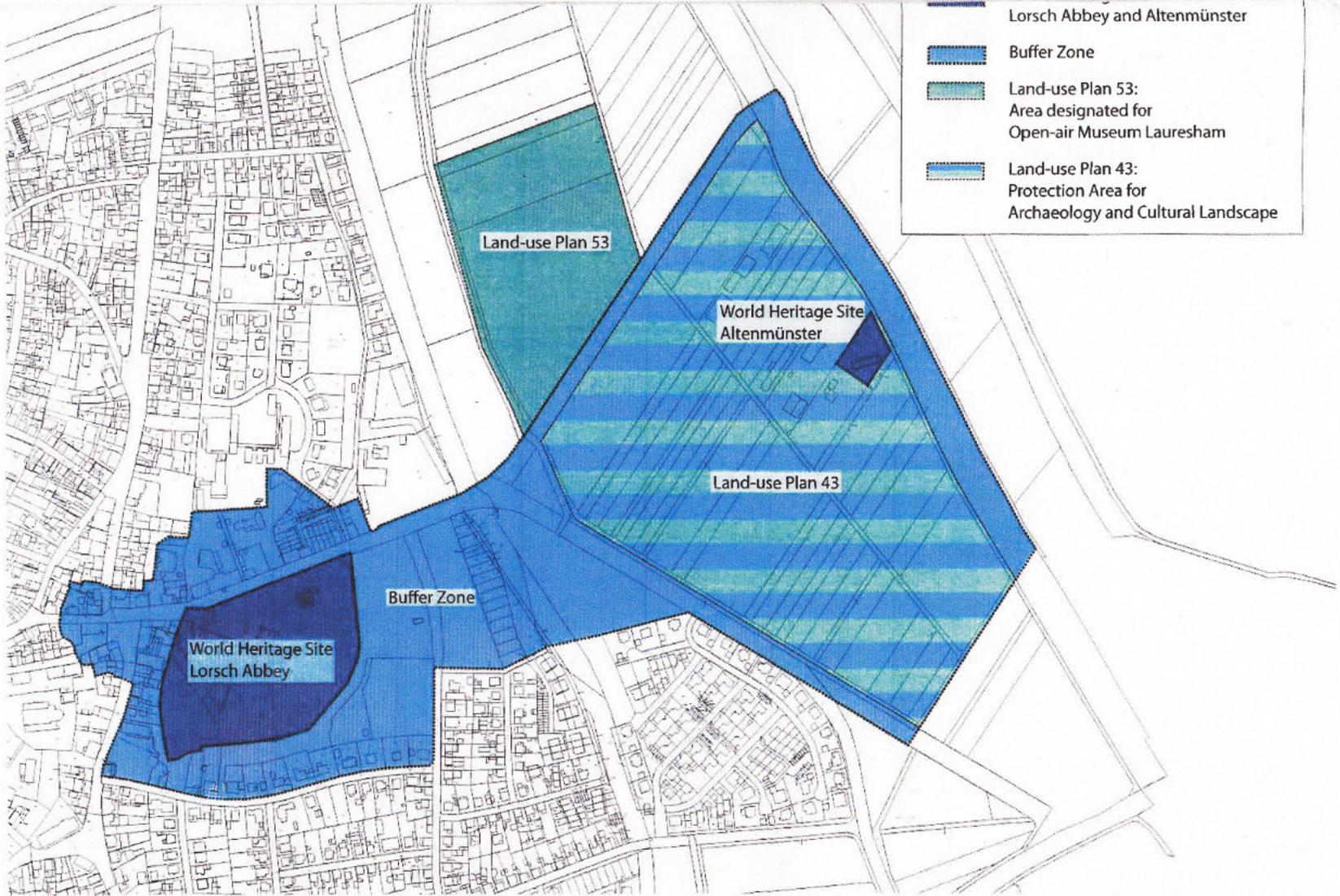
Übersicht vorhandene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich I"

Anlage 3

Übersicht Schutzzonen Weiterbe Kloster Lorsch



# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich I"

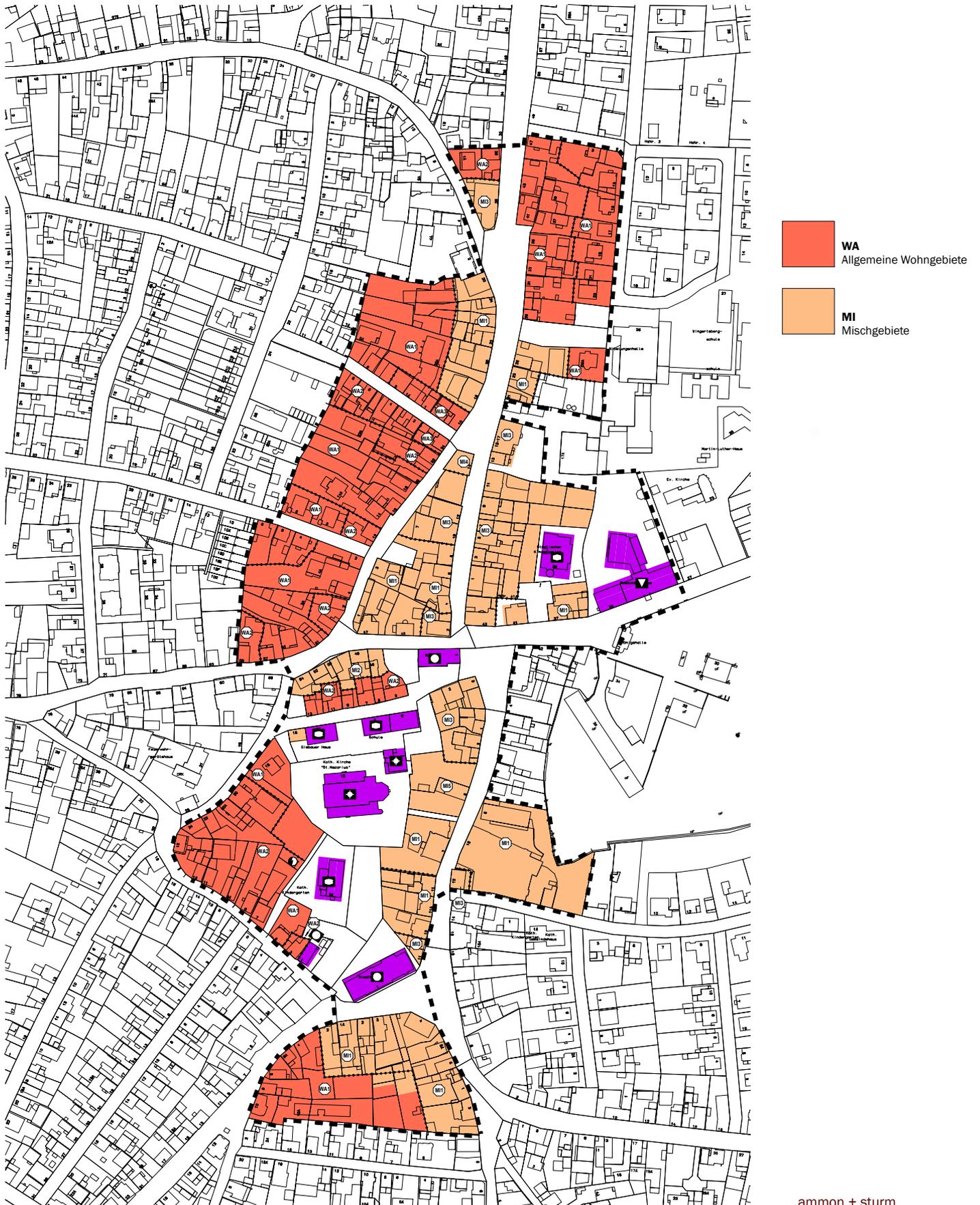
## Anlage 4 Übersicht Denkmalschutz





# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich 1"

## Anlage 6 Übersichtsplan Baugebietstypen



# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich I"

## Anlage 7

### Übersichtsplan überbaubare Flächen und Trauf-/Firsthöhen



-  Traufhöhe max. 9,0 m  
Firsthöhe max. 13,5 m
-  Traufhöhe max. 7,0 m  
Firsthöhe max. 12,0 m
-  Traufhöhe max. 4,5 m  
Firsthöhe max. 9,0 m
-  max. eingeschossig überbaubar
-  Trauf- und Firsthöhe wie Bestand

**Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich 1"**

**Anlage 8**  
**Übersichtsplan Grünflächen Bestand**



# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich 1"

## Anlage 9

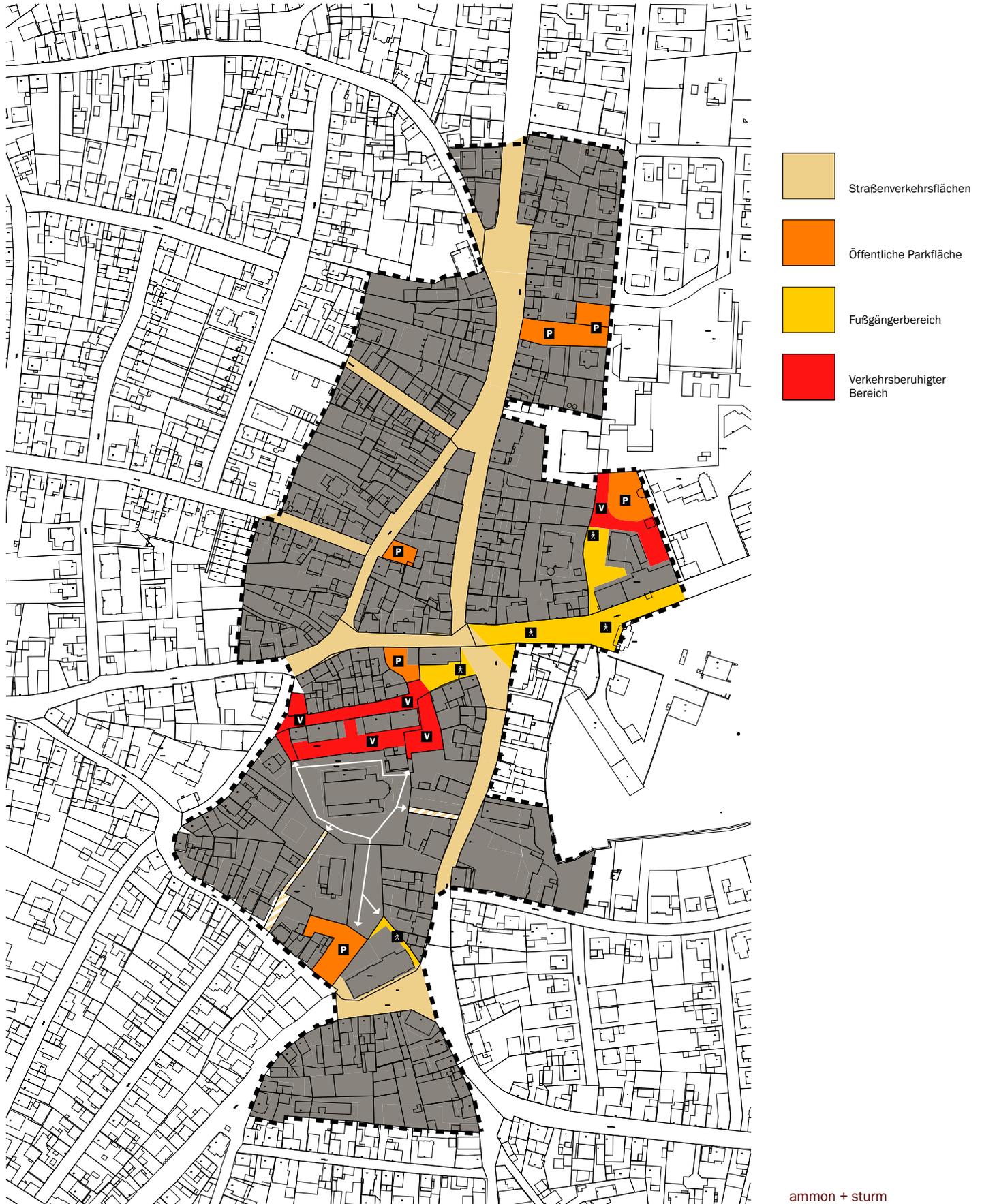
### Übersichtsplan Hofflächen (Stellplätze und Nebenanlagen zulässig) und Grünflächen Planung



# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich I"

## Anlage 10

### Übersichtsplan Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



# Bebauungsplan Nr. 52 "Innenstadt Teilbereich I"

## Anlage 11 Übersichtsplan zu erhaltende und zu pflanzende Bäume



- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume