

Satzung über die teilräumliche Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Wingertsberg“

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch in ihrer Sitzung am 22.03.2018 die teilräumliche Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Wingertsberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan „Im Wingertsberg“ wird für den nachfolgend benannten räumlichen Teilgeltungsbereich aufgehoben:

Gemarkung Lorsch, Flur 2

- Flurstück 16/14 (Am Wingertsberg 27)
- Flurstück 16/26 (Am Wingertsberg 29)
- Flurstück 20/1 (Am Wingertsberg 24)
- Flurstück 20/7 (Am Wingertsberg 26)
- Flurstück 20/8 (Am Wingertsberg 28)
- Flurstück 20/9 (Am Wingertsberg 30)
- Flurstück 20/10 (Am Wingertsberg 32)
- Flurstück 20/11 (Am Wingertsberg 34)
- Flurstück 20/14 - 20/16 (Garagen)
- Flurstück 21/3 - 21/5 (Garagen)
- Flurstück 21/6 (Am Wingertsberg 36)
- Flurstück 21/7 (Landgrabenstraße 19)

sowie die der Erschließung dienenden Flurstücke 20/12, 20/13, 404/3 tlw. und 405/2 tlw.

§ 2
Planzeichen

Der nachstehende Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil der Satzung.

§ 3
Inkrafttreten

Die durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2018 als Satzung beschlossene teilräumliche Aufhebung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 26.04.2018 in Kraft getreten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lorsch, den 27.04.2018
Der Magistrat der Stadt Lorsch

Christian Schönung
Bürgermeister

Siegel

Lageplan

Geltungsbereich der Aufhebungssatzung „Im Wingertsberg“



genordet, ohne Maßstab

Begründung zur Aufhebungssatzung „Im Wingertsberg“

Der Bebauungsplan „Im Wingertsberg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 15.04.1971 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 01.12.1971 (unter Auflagen) genehmigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im wesentlichen Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung 1968 fest. Nur im nördlichen Bereich der Straße Am Wingertsberg bis einschließlich der Einmündung in die Landgrabenstraße ist Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO bzw. kleinflächig Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Mischgebiet war zunächst ebenfalls zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, ist aufgrund der Stellungnahme der TRASO Nahrungsmittelfabrik vom 27.01.1970 aber umgewidmet worden.

Nachdem die in dem Gewerbegebiet ehemals ansässige Fabrik im Juni 1974 den Betrieb an dieser Stelle eingestellt hat, wurde für das das Gewerbegebiet und Teile des Mischgebietes umfassende nicht mehr betriebsnotwendige Gelände eine Umnutzung hin zum Wohnen konzipiert. Dieses Konzept ist ausweislich der in den Jahren von 1978 bis 1979 erteilten Baugenehmigungen und der daraufhin realisierten Bebauung zwar vollzogen. Eine formale Beschlussfassung über diese Änderung des Bebauungsplanes liegt aber nicht vor. Durch das Überkleben des Ursprungsbebauungsplanes mit dem angesprochenen Konzept ist zudem ein Rechtsschein entstanden, der durch die vorliegende teilräumliche Aufhebung des Bebauungsplanes beseitigt werden soll.

Die Teilaufhebung umfasst nur rd. 11 % des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Wingertsberg“. Aufgehoben wird nur die nordöstlich Teilfläche, die Zulässigkeit und Rechtskraft des übrigen Bebauungsplanes als solchem steht nicht in Frage.

Der Bebauungsplan 1971 setzt als Maß der baulichen Nutzung in dem zur Aufhebung vorgesehenen Teilgeltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von GFZ = 0,7 bei zulässig zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Das ehemalige Betriebsgelände Am Wingertsberg Ecke Landgrabenstraße ist mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,2 mit ebenfalls bis zu zwei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind vergleichsweise großzügig ausgewiesen, was darauf hindeutet, dass hier Erweiterungsmöglichkeiten für die Nahrungsmittelfabrik geschaffen bzw. gesichert werden sollten.

Bebauungsplan 1971 (Ausschnitt, genordet, ohne Maßstab)



Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzung bzw. der Aufhebung des Bebauungsplanes findet § 34 BauGB Anwendung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die übergeordneten Planungen stehen der Zuweisung zum unbeplanten Innenbereich nicht entgegen: Der Regionalplan Südhessen stellt Vorranggebiet Siedlung-Bestand und der wirksame Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung entfällt zukünftig die Möglichkeit der Anordnung einer gewerbegebietspflichtigen Nutzung im Bereich der heutigen Anwesen Landgrabenstraße 19 bzw. Am Wingertsberg 36. Da auch in dem vormaligen Mischgebiet ausschließlich Wohngebäude stehen, entfällt auch hier die Möglichkeit, zukünftig nicht wesentlich störendes Gewerbe zu genehmigen. Nach Auffassung der Stadt Lorsch stellt sich der aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1971 entlassene Teil als faktisches allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO 1990 dar. Außer Wohngebäuden sind hier unter anderem Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Nutzungen, die städtebauliche Konflikte zu der vorhandenen Wohnbebauung auslösen könnten, werden als unbegründet betrachtet.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird analog der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 als Höchstmaß anzunehmen sein. Der Blick auf die vorhandene Bebauung zeigt, dass dann nur noch ein geringes Erweiterungspotenzial besteht. Selbst wenn dieses ausgeschöpft wird, sind städtebauliche Konflikte, die die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB begründen könnten, nicht zu erwarten. Dies gilt analog für die Geschossfläche und die Zahl der Vollgeschosse, da die Bestandsbebauung überwiegend zwei Vollgeschosse aufweist. Damit scheidet auch Nachverdichtungen aus, die geeignet wären, zum Beispiel durch eine nicht mehr gebietsverträgliche Verkehrserzeugung, städtebaulichen Handlungsbedarf zu begründen.

Bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise verdeutlicht der Blick auf die aktuelle Liegenschaftskarte, dass grundsätzlich die offene Bauweise eingehalten wird. Einzige Ausnahme ist das Wohnhaus Landgrabenstraße 19 (historisches Bestandsgebäude), das die für die Landgrabenstraße typische einseitige Grenzbebauung aufnimmt.

Einschränkungen in der Nutzbarkeit der weiter südlich liegenden Sportanlage und Gewerbegrundstücke sind ausgeschlossen, da die zwischenliegenden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Anwesen die für die zulässigen Schallemissionen maßgeblichen Aufpunkte darstellen. Verbleibt das Freilichtlabor Lauresham zwischen Landgraben und Weschnitz anzusprechen (Bebauungsplan Nr. 53 „Freilichtmuseum Lauresham“, rechtswirksam seit 06.04.2012); die Bauzeile entlang des Ortsrandes ist durchgehend bebaut, dies gestattet die Annahme, dass auch hier keine Beeinträchtigung in der Erlebbarkeit des „Dorfes“ zu erwarten ist.

Der teilräumlich aufzuhebende Bebauungsplan beinhaltet als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Satteldächer zulässig sind und diese mit einer Neigung von 20° bis 30° ausgeführt werden müssen. Für die übrige Bebauung soll die Dachneigung der Vorhandenen angepasst werden. Die Gestaltungsvorschriften werden für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ebenfalls aufgehoben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die teilräumliche Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Wingertsberg“ und damit die Rückführung der betroffenen Flurstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage aufgrund des Grades der vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar ist und keine abwägungsbeachtlichen Konflikte begründet.