

Magistrat der Stadt Lorsch | Postfach 11 28 | 64647 Lorsch

Regierungspräsidium Darmstadt
- Dezernat III 31.1 –
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt**Bau- und Umweltamt**Magistrat der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 LorschTelefon 0 62 51/59 67-0
Durchwahl 0 62 51/59 67-307
Fax 0 62 51/59 67-300
E-Mail l.flachs@lorsch.de
Internet www.lorsch.de

Ihr Schreiben vom:	Ihr Zeichen:	Unsere Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Sachbearbeiter/in:	Datum:
22.09.2025	Az. III 31.1-93 d 02/5-2019/6		611-13	Leonie Flachs	30.09.2025

Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf des Regionalplanes Südhessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen eine Stellungnahme abgeben zu können. Unsere Stellungnahme und die damit verbundenen Einwendungen finden Sie nachfolgend. Die zudem beigefügte Kartendarstellung gibt die wesentlichen Änderungserfordernisse seitens der Stadt Lorsch wieder.

Mit freundlichen Grüßen

(Christian Schöning)
BürgermeisterKonten der Stadtkasse:
Sparkasse Bensheim
BIC HELADEF1BEN | IBAN DE42509500680002003697
Volksbank Darmstadt - Südhessen eG
BIC GENODEF1VBD | IBAN DE58508900000015883103Servicezeiten:
Mo., Di., Do. und Fr.: 8.30 - 12.00 Uhr
Di.: 14.00 - 15.30 Uhr
Do.: 14.00 - 18.00 Uhr
Mi.: geschlossenSteuerNr.: 005 226 00435
Umsatzsteuer ID-Nr.: DE111608812

Inhalt

1.	Normative Vorgaben für die kommunale Entwicklungsplanung im Regionalplan	1
2.	Städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Lorsch	3
(1)	Mittelzentrum an einer regionalen Entwicklungsachse	3
(2)	Nachhaltige Siedlungsentwicklung	3
(3)	Bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen	4
(4)	Gewerbeflächen	5
(5)	Landschaftsplanung	5
3.	Berücksichtigung der Entwicklungsplanung im Gegenstromprinzip	6
4.	Bewertung des Entwurfs des Regionalplans Südhessen	7
(1)	Z 3.1.2-2 Innen- vor Außenentwicklung	7
(2)	Z 3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung	8
(3)	2.2.1 Festlegungen des Landesentwicklungsplans	12
(4)	Z 3.2.1-1 Städtebauliche Dichtewerte	12
(5)	Zeichnerische Darstellungen	13

Stellungnahme der Stadt Lorsch zum Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025

Leider stellen wir fest, dass der vorliegende Entwurf des Regionalplans Südhessen gravierende, für die Stadt Lorsch nachteilige Planungen vorsieht, die zusammenfassend den Rechten der Stadt Lorsch als *Zentralen Ort* und *Mittelzentrum* zuwiderlaufen.

Dazu zählen

- das verfassungsrechtlich geschützte Recht, die Entwicklung der Siedlungstätigkeit als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz) und
- die Verpflichtung, das Handeln an dem Staatsziel der Förderung der Errichtung von angemessenem Wohnraum auszurichten (Art. 26a i.V.m. 26d Hessische Verfassung).

Weiterhin sind die Anforderungen an den zukünftigen Regionalplan aus der Sicht der kommunalen Gebietskörperschaften im uns vorliegenden Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt worden (§ 5 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz).

1. Normative Vorgaben für die kommunale Entwicklungsplanung im Regionalplan

Den Gemeinden muss gemäß Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die

Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; zu diesen Grundlagen gehört eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle.

Der Staat, die Gemeinden und die Gemeindeverbände fördern gemäß Art. 26d Hessische Verfassung die Errichtung und den Erhalt der technischen, digitalen und sozialen Infrastruktur und von angemessenem Wohnraum. Der Staat wirkt auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land hin. Dieses Staatsziel verpflichtet den Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen ihrer Zuständigkeit und Leistungsfähigkeit zur fortlaufenden Beachtung und dazu, ihr Handeln nach Ihnen auszurichten (Art. 26a HV).

Dem Entwurf des Regionalplans ist gemäß § 5 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz zugrunde zu legen, in welchem Umfang die Festlegungen der bisherigen Regionalpläne ausgeschöpft und wirksam wurden und welche Anforderungen insbesondere aus der Sicht der kommunalen Gebietskörperschaften an den zukünftigen Regionalplan zu stellen sind.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen.

Die Stadt Lorsch entwickelt sich sehr moderat und bemüht sich dabei, bestehende Bebauungspläne anzupassen, um somit in bereits bebauten Bereichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Da dies aber nicht ausreicht, muss es möglich sein, der Forderung der hessischen Verfassung zur Schaffung von ausreichendem Wohn- und Gewerberaum auch im Außenbereich nachkommen zu können.

2. Städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Lorsch

Die Stadt Lorsch will ihren Flächennutzungsplan neu aufstellen. Eine entsprechende Vorlage befindet sich gerade im Gremienlauf und wurde am 15.09.2025 bereits vom Magistrat der Stadt Lorsch beschlossen. Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses sowie der Stadtverordnetenversammlung stehen noch aus. Die Vorlage enthält die nachfolgenden städtebaulichen Entwicklungsziele als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

(1) Mittelzentrum an einer regionalen Entwicklungsachse

- a) Die Stadt Lorsch stellt als ein an einer regionalen Entwicklungsachse (Regionalplanerisches Ziel des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – ERP -, genehmigt am 26.09.2014, Nr. 1.3.2) bzw. Nahverkehrs- und Siedlungsachse gelegenes **Mittelzentrum** (Regionalplan Südhessen - RPS - Z3.2.2-6 und ERP Nr. 1.2.3.1) neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben als ihr städtebauliches Entwicklungsziel Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher.
- b) Das Mittelzentrum Lorsch weist ein entsprechendes Flächenangebot auf und wird daher als Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit entwickelt (RPS G3.2.2-3).
- c) In Lorsch als regionalplanerisch festgelegtem „**Zentralen Ort**“ werden überörtlich bedeutsame (Infrastruktur-) Einrichtungen als wesentliche Elemente einer dezentralen/ polyzentralen Siedlungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen konzentriert, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

(2) Nachhaltige Siedlungsentwicklung

- a) Im Sinne der Konzeption einer „**Stadt der kurzen Wege**“ wird eine sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen angestrebt.
- b) Der **Innenentwicklung** wird Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen werden vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen genutzt. Flächenverbrauch im Außenbereich soll nur wenn notwendig und sehr moderat erfolgen.
- c) In besiedelten Gebieten werden **Landschaftsbestandteile** erhalten, gepflegt und entwickelt, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im

Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind. Die Wechselwirkung zwischen Kulturlandschaftselement und Landschaft wird berücksichtigt.

- d) Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr), und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen wird eine **optimierte räumliche Zuordnung** von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Versorgung mit Dienstleistungen angestrebt. Dabei werden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte, auch unter Berücksichtigung des Umweltverbundes, entwickelt und umgesetzt werden.
- e) Die Stadt Lorsch entwickelt in Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben innerhalb des Planungshorizontes 2040 den **Flächenbedarf** für Gewerbe und Wohnen. Dazu ist im Zuge der Bearbeitung des FNP's der Wohnflächenbedarf zu ermitteln. Hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen ist gemäß dem bekannten Gutachten der Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH (EGL) von 15 bis 20 ha auszugehen (Zukunftsstandorte für Gewerbe in Lorsch).
- f) Die Stadt strebt eine Gewerbeflächenplanung für die als Folge der geänderten Planung der DB bzgl. der **ICE-Trasse** verfügbaren Fläche „Im Daubhart“ an. (bislang gesperrte Fläche zwischen A67 und GE Daubhart)
- g) Die Stadt strebt eine Siedlungs- bzw. Gewerbeflächenplanung für die zukünftigen **Konversionsgebiete** „Seehofstraße“, „3K-Gelände“ und „Sägewerk Koch“ an.
- h) Die beschlossenen FNP-**Änderungen** sollen in den neuen FNP-Gesamtplan integriert werden.

(3) Bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen

- a) Der Wohnungsbau soll als städtebauliches Ziel für Lorsch eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringem und mit mittlerem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen, sicherstellen. Die Schaffung von Wohnraum zur Ansiedlung von Fachpersonal zur Stärkung des Gewerbes und des Mittelstandes ist gewünscht. Eine soziale Mischung ist anzustreben, soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist (siehe auch „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“)
- b) Die Stadt Lorsch will als Gemeinde mit dem regionalplanerisch festgelegtem Ziel **„Siedlungsbereich Wohnen“** (ERP Nr. 1.4.2.2 und Anhang Nr. 1.2) zusätzliche, über die Eigenentwicklung (ERP Nr. 1.4.2.1) hinausgehende, Wohnbauflächen im Einklang

mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wandernungsgewinnen gedeckt werden.

- c) Die Stadt Lorsch strebt im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einen **Dichtewert** (RPS Entwurf Z 3.2.1-2) für Wohnbauflächen von 45 - 55 Einwohner/ ha an.
- d) Für die Wohnnutzung will die Stadt konkret die Flächen „*In den langen Ruten/ Westlich des Starkenburgrings*“ entwickeln und sichern.

(4) Gewerbeflächen

- a) Die Stadt Lorsch will als Gemeinde mit der regionalplanerischen Festlegung „*Siedlungsbereich Gewerbe*“ entsprechend dem Ziel des ERP (Nr. 1.5.2.2 und Anhang Nr. 1.3) über die vorrangige Aufgabe der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe hinaus unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende **gewerbliche Neuansiedlungen** entwickeln und vorhalten bzw. eine verstärkte gewerbliche Siedlungsentwicklung betreiben.
- b) Für die Gewerbenutzung will die Stadt die Flächen „Im Horst“ (Östlich der Kläranlage)“ und „Im Sallengraben“ (vgl. STEP 2030) entwickeln und sichern.
- c) Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sollen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen. Eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft sind vorzusehen.

(5) Landschaftsplanung

- a) Die Stadt Lorsch schreibt als Bestandteil des Flächennutzungsplanes ihren **Landschaftsplan** nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und, soweit Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete betroffen sein können, im Benehmen mit der oberen Naturschutzbehörde fort. Sie stellt darin die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes dar.
- b) Sie berücksichtigt dabei die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter besonderer Würdigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aus dem Landschaftsprogramm. Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sollen in der Landschaftsplanung mit deren ökologischen Funktionen in

Einklang gebracht werden. Die für die Arten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bedeutsamen Standorte und landschaftlichen Gegebenheiten sollen in ihrer besonderen Eigenart und in ihrer räumlichen Vernetzung langfristig und nachhaltig erhalten und entwickelt werden (ERP Nr. 2.2.1.1).

- c) Alle Bodenfunktionen sollen langfristig gesichert werden.
- d) Die Stadt Lorsch sichert in der Landschaftsplanung insbesondere die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussbahnen und hält sie offen. Die für den Ausgleich siedlungsklimatischer Belastungen wichtigen, klimaökologisch wertvollen Freiflächen in den Regionalen Grünzügen/ Grünzäsuren hält die Stadt von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, möglichst frei.

3. Berücksichtigung der Entwicklungsplanung im Gegenstromprinzip

Der Regionalplan Südhessen wird zurzeit neu aufgestellt. Die Geschäftsstelle der Regionalversammlung hat den Entwurf des Regionalplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von zwei Monaten öffentlich ausgelegt.

Die Träger der Raumordnung haben gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 ROG die Darstellungen der Flächennutzungspläne nach dem sogenannten Gegenstromprinzip i.S.d. § 1 Abs. 3 ROG in der Abwägung nach § 8 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen. **Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraumes einfügen. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes soll umgekehrt die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen** (§ 1 Abs. 3 ROG). Der Gesetzgeber formuliert damit das Gegenstromprinzip zu einer tragenden Grundsäule der Raumordnung. Die Regionalpläne sind gem. § 13 Abs. 2 S. 1 ROG aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet nach § 13 Abs. 1 S. 1 ROG zu entwickeln. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von den Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind entsprechend dem Gegenstromprinzip des § 1 Abs. 3 ROG in der Abwägung nach § 7 Abs. 2 ROG bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen zu berücksichtigen.

Darüberhinausgehend wird das Gegenstromprinzip auch als föderales raumordnungsrechtliches Berücksichtigungsgebot verstanden, das wechselseitig Länder und Bund zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Das Gegenstromprinzip hat eine materiell-rechtliche Dimension im Sinne einer wechselseitigen Rücksichtnahme auf die Belange der verschiedenen Planungsebenen und andererseits eine verfahrensrechtliche Dimension der Beteiligung über- und nachgeordneter Planungsebenen (vgl. Stürer/Beckmann BauR-HdB, 6. Aufl. 2025, Rn. 471, beck-online).

4. Bewertung des Entwurfs des Regionalplans Südhessen

Die Stadt Lorsch fordert als Konsequenz dieser (auch verfassungsrechtlich) begründeten Vorgaben die Berücksichtigung ihrer vom Magistrat der Stadt Lorsch am 15.09.2025 beschlossenen und sich im weiteren Gremienlauf befindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung im Entwurf des Regionalplans, insbesondere zugunsten der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnungen und Gewerbeflächen.

Der vorliegende Entwurf des Regionalplans Südhessen berücksichtigt die vom Magistrat der Stadt Lorsch am 15.09.2025 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung nicht hinreichend. Der Entwurf verletzt damit das verfassungsrechtlich garantierte Selbstverwaltungsrecht der Stadt Lorsch (Art. 28 Abs. 2 GG), weiterhin das Staatsziel der Forderung nach Errichtung von angemessenem Wohnraum (Art. 26a i.V.m. 26d HV) und auch die gesetzliche Verpflichtung, dem Entwurf des Regionalplans gemäß § 5 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz zugrunde zu legen, welche Anforderungen insbesondere aus der Sicht der kommunalen Gebietskörperschaften an den zukünftigen Regionalplan zu stellen sind.

Der Entwurf des Regionalplans Südhessen macht es der Stadt Lorsch unmöglich, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständischen Struktur bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Zusammenfassend stellt der Entwurf des Regionalplans Südhessen einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte der Stadt Lorsch dar.

Dazu im Detail:

(1) Z 3.1.2-2 Innen- vor Außenentwicklung

Die Stadt Lorsch hat in den letzten Jahren stark auf Innenentwicklung gesetzt. Doch die alleinige Ermöglichung der Innenentwicklung/Nachverdichtung durch die Bauleitplanung führt noch nicht zu einer tatsächlichen Nachverdichtung/Bebauung. Viele Grundstücke im Siedlungsgebiet befinden sich in privater Hand und es gibt unterschiedliche Gründe, warum eine weitere Bebauung nicht stattfindet. Evtl. wollen die Eigentümer die Grundstücke nicht verkaufen, haben aber selbst kein Geld für eine Bebauung, haben ihre eigenen Häuser auf dem Grundstück stehen und nutzen die Freiflächen als Garten, sehen die Grundstücke als Wertanlage, halten sie für Verwandte vor, o.ä..

Eine Bebauung herbeizuführen ist für die Kommune nicht immer möglich, zumal die rechtssichere Anwendung des Baugebots häufig schwierig ist.

Um auch Menschen, die bisher keinen eigenen Grund und Boden besitzen, die Möglichkeit zu geben, in Eigentum zu Wohnen, kann es daher sinnvoll sein, im Außenbereich Flächen aufzukaufen und zu entwickeln. Es sollte demnach nicht nur die Frage gestellt werden, ob Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist, sondern auch, ob eine zeitnahe Bebauung tatsächlich möglich ist.

Weiterhin soll darauf hingewiesen werden, dass, um eine aktive Baulandmobilisierung durchführen zu können, Geld und Personal bei den Kommunen vorhanden sein muss. Im Hinblick auf den Fachkräftemangel, steigende Kosten, leere Kassen und immer mehr Aufgaben und bürokratische Hindernisse, die die Kommunen erledigen und überwinden müssen, wird dies nicht immer für alle Kommunen zu realisieren sein. Des Weiteren gibt es

Alternativen zum landesweiten Digitalen Potenzialflächenkataster (z.B. Raum+Monitor). Die Auswahl des Programms sollte den Kommunen überlassen werden. Eine Formulierung ähnlich der in der Begründung („Bezugnahme auf ein Potenzialflächenkataster, wie z.B. das des Landes Hessen“) wäre hier sinnvoller.

Satz 4 des Ziels 3.1.2-2 ist missverständlich formuliert („weder ... noch ... nachgewiesenermaßen *nicht* möglich ist“ → wenn nachgewiesenermaßen weder das eine noch das andere möglich ist, dann ist eine Inanspruchnahme von VG Landwirtschaft zulässig). Eine andere Formulierung ist zu finden.

(2) Z 3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung

- a) Die drastische Reduzierung der Tabellenwerte ist eine Benachteiligung von Kommunen die sich, wie die Stadt Lorsch, in den letzten Jahren verstärkt auf die Innenentwicklung konzentriert und diese somit nicht ausgeschöpft haben. So hat die Stadt Lorsch seit 2010 lediglich 9,57 ha Außenbereichsflächen für Wohnnutzung, ca. 5 ha für Sonderbauflächen Klinik/Gesundheitliche Zwecke sowie 7 ha für Gewerbe beplant. Diese Zahlen beinhalten auch Planungen, die sich aktuell in Umsetzung befinden (z.B.Lagerfeld West). Alle weiteren Planungen im Außenbereich beschränkten sich auf Außenbereichsnutzungen (z.B. Freilichtmuseum Lauresham, Pferdehaltung Lagerfeld, Radwegausbau entlang der L3111).

Im Vergleich dazu hat die Stadt Lorsch im selben Zeitraum mehrere Bebauungspläne realisiert, die der Nachverdichtung/Innenentwicklung dienen (62 Zwischen Kriemhilden- und Oberstraße, 63 Zwischen Siegfried- und Heinrichstraße, 58 Am ehemaligen Krankenhaus St. Josef, 65 Altes Feuerwehrgelände, 69 Wohnquartier am Kloster). Auch der Errichtung von MFH/Sozialem Wohnungsbau wird Rechnung getragen (68 Lagerfeld West (in Umsetzung, Außenbereich)).

- b) Die im Regionalplanentwurf angesetzten Tabellenwerte für Lorsch sind deutlich zu niedrig. Im Regionalplan Südhessen 2010 wurden der Stadt noch 33 ha Gewerbefläche zugesprochen. Im Hinblick auf die bisherige geringe Ausweisung neuer Gewerbegebiete (1,8 ha B-Plan 61 „Im Daubhart II“, 2019), den absehbaren Bedarf von 15-20 ha in den nächsten 15 Jahren¹ und die Tatsache, dass alle Gebietsausweisungen außerhalb des Bestands auf den Tabellenwert angerechnet werden sollen, wäre hier eine Erhöhung auf die benötigten 20 ha sinnvoll. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Lorsch als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt (Z 1.5.2.2). Kommunen mit dieser Bezeichnung haben die Weiterentwicklung vorhandener Betriebe als vorrangige Aufgabe, sollen aber auch angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Dies scheint mit den der Stadt Lorsch zugewiesenen 6 ha nicht möglich.

Auch die 12 ha Siedlungsbedarf für Wohnzwecke sind zu gering angesetzt und wären durch die Umsetzung des Gebiets „Südlich der Friedensstraße“ (5,8 ha)) fast zur Hälfte ausgeschöpft. Da die Stadt Lorsch in den letzten Jahren verstärkt Innenentwicklung betrieben hat, ist es unerlässlich auch Möglichkeiten zur Außenentwicklung offen zu

¹ Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (o.J): Zukunftsstandorte für Gewerbe in Lorsch
S. 16

halten, um verschiedene Arten von Wohnraum und Gewerbeflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung stellen zu können.

Insgesamt wurden der Stadt Lorsch die verfügbaren Flächen im Vergleich zum Regionalplan 2010 um 9 ha bei Wohnen und um ganze 27 ha bei Gewerbe gekürzt. Somit werden Gemeinden, die sich – wie in § 1(5) BauGB vorgesehen – auf die Innenentwicklung konzentriert haben gegenüber Gemeinden, welche die im Regionalplan 2010 genannten Flächen ausgereizt haben, benachteiligt. Die Flächenkontingente für die Stadt Lorsch müssen daher deutlich erhöht werden.

	Regionalplan 2010	Neuaufstellung	Bilanz
Wohnen	21 ha	12 ha	- 9 ha
Gewerbe	33 ha	6 ha	- 27 ha

- c) Der Regionalplanentwurf 2025 sieht Entlastungskommunen für Wohnen vor. Die Stadt Lorsch wurde dabei nicht berücksichtigt, obwohl sie sich bestens dafür eignen würde. Als Kriterien für die Eignung als Entlastungskommune wurden u.a. die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV; die Einstufung als Impulszentrum laut REK, die jeweilige Zentralität und die strukturräumliche Lage herangezogen (Anm.: im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gehört Lorsch zum hochverdichteten Kernraum).

Zu bedenken sind aus Sicht der Stadt Lorsch aber auch noch andere Faktoren, wie z.B. die Erreichbarkeit eines Oberzentrums mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), die Erreichbarkeit der nächsten Autobahn(en), die Erreichbarkeit von Haltestellen, die Anzahl der ÖPNV-Abfahrten sowie die Lage an einer Regional- oder Nahverkehrs- und Siedlungsachse, an welchen die Siedlungsentwicklung laut G 2.1.1-2 vorrangig stattfinden soll.

Die Stadt Lorsch erfüllt diese Voraussetzungen. Die Stadt Lorsch kann als Entlastungskommune fungieren. Die Stadt Lorsch fordert, dass ihre Eignung als Entlastungskommune erneut geprüft und sie ggf. als solche in den Regionalplan Südhessen aufgenommen wird.

Zur Verdeutlichung der Tauglichkeit Lorsch als Entlastungskommune wird ein Vergleich mit der vorgesehenen Entlastungskommune Biblis herangezogen:

	Biblis	Lorsch
Erreichbarkeit Oberzentrum [min], 2021	25,4	22,3
Erreichbarkeit Autobahn [min], 2021	12,3	4,5
Nahversorgung Haltestellen des ÖV Durchschnittsdistanz [m, Luftlinie, min. 20 Abfahrten/d], 2020	253,6	293,6
ÖV-Haltestellen, 2020	11	13

Bahnhof	Ja	Ja
ÖV-Abfahrten [Werktag], 2020	548	799

Teil einer Regionalachse	Nein	Ja (Frankfurt Flughafen – Weiterstadt – Griesheim/Pfungstadt – Lorsch – Viernheim – (Mannheim))
Teil einer Nahverkehrs- und Siedlungsachse	Nein	Ja (Bensheim – Lorsch – Bürstadt – (Worms))
Strukturraum	Verdichteter Raum	Verdichteter Raum
Erreichbarkeit Oberzentrum ÖPNV	19 min (Mannheim)	29 min (Darmstadt)
Impulszentrum lt. REK	Nein	Nein
Zentralität	Kleinzentrum	Mittelzentrum in Kooperation

Quellen: Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2024. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2024; bahn.de, REK, Regionalplanentwurf 2024, LEP 2020.

Es stellt sich die Frage, warum der Regionalplanentwurf Südhessen 2025 den angespannten Wohnungsmarkt in vielen der Stadt Lorsch nahegelegenen (Groß-)Städten nicht berücksichtigt. So fallen Mannheim und Heidelberg unter den Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung BW vom 24. Juni 2025. Somit ist dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Auch das 20 min entfernte Weinheim fällt unter diese Kategorie. In Rheinland-Pfalz unterliegen u.a. die nahegelegenen Städte Ludwigshafen am Rhein und Speyer der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 18. August 2020. In Hessen umfasst die MiSchuV vom 18. November 2020 u.a. die nahegelegenen Städte Darmstadt, Groß-Gerau, Pfungstadt, Viernheim und Weiterstadt.

An dieser Stelle soll auch darauf hingewiesen werden, dass der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar die Stadt Lorsch als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt hat. Dies ermöglicht es, Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus zu entwickeln. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden (Z 1.4.2.2). Das Denken zum Regionalplan darf nicht an der Landesgrenze enden.

- d) Die Bevölkerungsentwicklung für den LK Bergstraße wird in der Wohnungsbedarfsprognose des IWU als rückläufig dargestellt (2025: 268.000, 2040: 260.000) (Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (2020): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen. S. 11). Gleichzeitig steigt die vorausgeschätzte Zahl der Wirtschaftshaushalte im LK Bergstraße (2025: 129.000, 2040: 130.000) (ebd. S. 14) und auch der vorausgeschätzte Sollwohnungsbestand im Landkreis (2025: 129.000, 2040: 131.000) (ebd. S. 25). Es sei darauf hingewiesen, dass das Statistische Landesamt in seiner Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070 für den Kreis von einer

Bevölkerungszunahme von >10.000 EW im Zeitraum zwischen 2021 und 2050 ausgeht (271.166 → 282.382) (Hessisches Statistisches Landesamt (März 2023): Statistische Berichte. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070. Kennziffer: AI 8 – Basis 2021. S. 9 f.). Im Vergleich dazu geht die Wohnungsbedarfsprognose des IWU zwischen 2020 und 2040 von einer Bevölkerungszunahme von 10.000 EW aus (270.000 → 280.000) (Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (2020): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen. S. 11). Hier gibt es also gravierende Unterschiede in den Prognosen.

Die Stadt Lorsch weist darauf hin, dass Prognosedaten, die vor fünf Jahren erstellt wurden, die aktuellen Entwicklungen ggf. nicht mehr korrekt darstellen. Sie berücksichtigen weder den Zensus 2022 noch den aktuellen Krieg in der Ukraine und die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die Prognosedaten müssen auf Plausibilität überprüft und ggf. angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir auch um die Freigabe der aktualisierten Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur durch das Wirtschaftsministerium.

- e) Aufgrund der veralteten Prognosedaten für die Bevölkerungsentwicklung ist fraglich, ob der errechnete Wohnraumbedarf hoch genug ist. Die Wohnungsbedarfsprognose sieht für den Kreis Bergstraße von 2020-2030 bei einer jährlichen Verbesserung der Versorgungsquote um 0,08 einen Wohnungsbedarf von 6.049 Wohnungen. Die Stadt Lorsch bietet sich mit ihrer Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain und der Metropolregion Rhein-Neckar, mit guter Anbindung an die A 67 und die A5 sowie eigenem Bahnhof, im Vergleich zu eher ländlich gelegenen Gemeinden im Kreis, für die Schaffung von Wohnraum gut an. Zudem ist Lorsch mit dem Welterbestatus hochattraktiv. Auch die Anzahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Auspendler bestätigt, dass Lorsch eine lebenswerte Stadt ist, in der viele Leute wohnen, die anderenorts arbeiten (2022: 4.656 Quelle: INKAR). Für die Stadt Lorsch liegt ein relativer Auspendlerüberschuss vor, von 2020-2023 lag die Zahl der Auspendler etwa 1,5-mal über der Zahl der Einpendler (HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt: Lorsch, St. (431016), Stand der Quelle der Grafik 2024). Weiterhin hat Lorsch eine geringe Leerstandsquote von nur 2,7 % (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland (2024)).

Wohnungen (Gebietsstand 15.05.2022)			
Art der Wohnungsnutzung	064310016016 Lorsch, Karolingerstadt		
	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
	Anzahl	%	
15.05.2022			
Insgesamt	6.377		100,0
davon:			
Von Eigentümer/-in bewohnt	3.730		58,5
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	2.463		38,6
Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	13		0,2
Leer stehend	169		2,7

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 | Stand: 09.12.2024 / 08:07:54

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Mischgebiete zu je 50% aus Wohnen und Gewerbe bestehen müssen. Nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO muss die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Dies muss in Z 3.1.2-3 (2)

berücksichtigt werden. Weiterhin ist unklar, wie im Hinblick auf Z 3.1.2-3 (1) mit Konversionsflächen umzugehen ist. Wenn bspw. eine bestehende Gewerbefläche langfristig zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden soll und diese daher vorerst als „Siedlungsfläche, Planung“ in den Regionalplan aufgenommen wird, müssten nach Logik des Abs. 1 in diesem Bereich ausgewiesene Baugebiete auf den Tabellenwert angerechnet werden, weil sie innerhalb eines „Siedlungsgebiets, Planung“ liegen. Dies widerspricht aber der eigentlich zugrundeliegenden Logik, dass die Ausweisung von Baugebieten im Bestand bevorzugt behandelt werden soll, insbesondere, aber nicht nur, wenn die Fläche im vorherigen Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen war. Da es sich bei Konversionsprojekten um eine Nutzungsänderung innerhalb des Bestands und somit meist um Innenentwicklung handelt, sollten diese auch von der Anrechnung auf die Tabellenwerte ausgenommen werden. Hier muss eine eindeutige Formulierung zum Umgang mit Konversionsflächen ergänzt werden.

(3) 2.2.1 Festlegungen des Landesentwicklungsplans

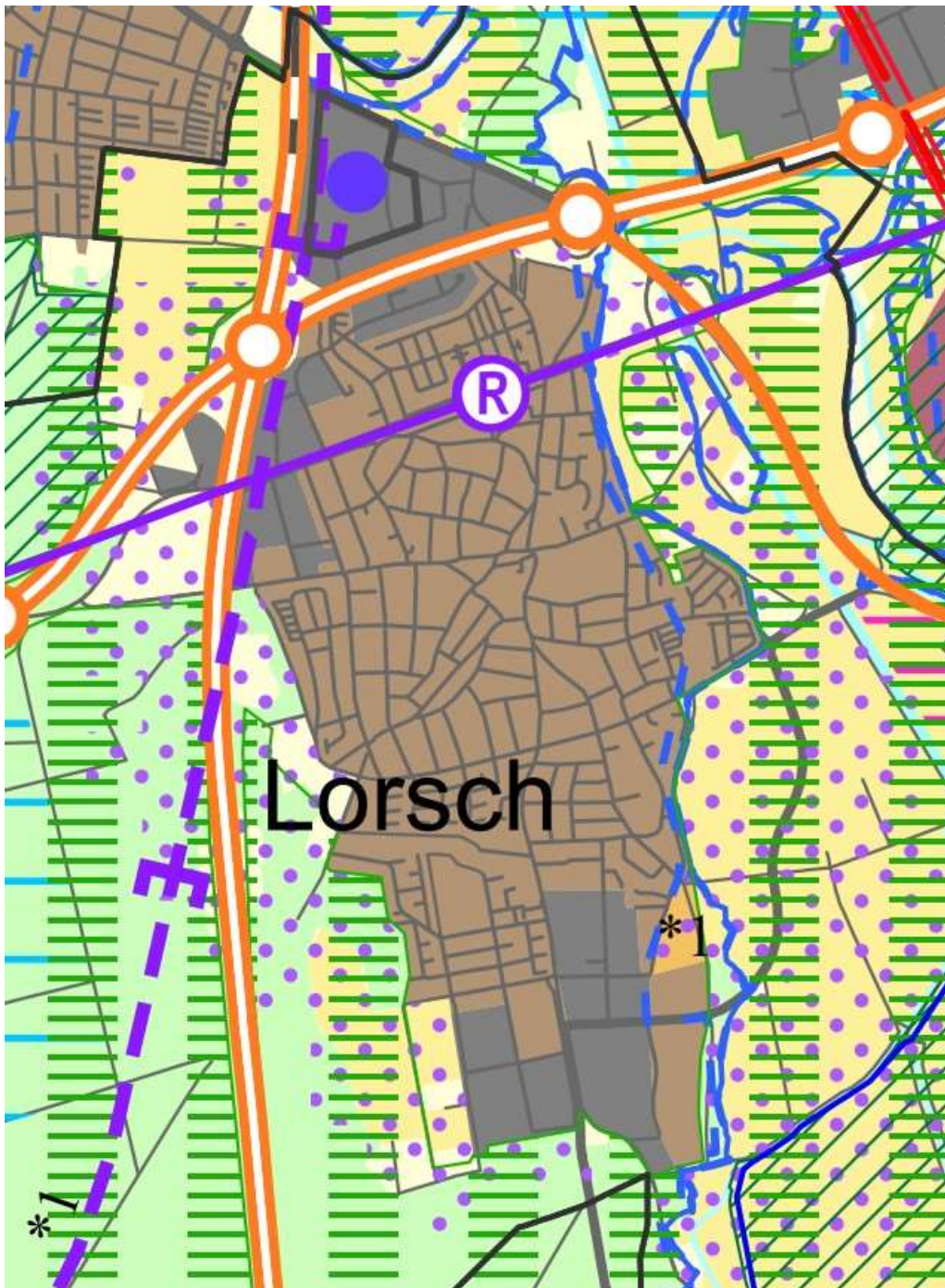
Im Gegensatz zum Regionalplan 2010, in welchem die Stadt Lorsch explizit als Mittelzentrum genannt wird (Z 3.2.2-6), macht der Regionalplan 2024 keine eigenen Angaben zu Mittelzentren und verweist lediglich auf den LEP. In diesem wird Lorsch gemeinsam mit den Städten Lampertheim und Bürstadt als „Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum“ festgelegt (Z 5.2.2-7).

Die Stadt Lorsch hat bereits in der gemeinsamen Stellungnahme mit Lampertheim und Bürstadt zum Landesentwicklungsplan auf damit verbundene Fragestellungen hingewiesen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Lorsch als eigenständiges Mittelzentrum festgelegt, obwohl dieser auch kooperierende Zentren kennt. Dies mag damit zusammenhängen, dass der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar Planungen über die Landesgrenzen hinaus betreibt und somit die Lage Lorsch in der Metropolregion Rhein-Neckar stärker würdigt.

(4) Z 3.2.1-1 Städtebauliche Dichtewerte

Die Stadt Lorsch weist darauf hin, dass die vorgegebenen Dichtewerte gerade in den älteren, historisch gewachsenen Ortsstrukturen voraussichtlich schwer einzuhalten sind. Daher werden Ausnahmen nach (3) des Ziels aufgrund einer geringeren Bestandsdichte in der näheren Umgebung bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen in historisch gewachsenen Ortslagen unumgänglich sein.

(5) Zeichnerische Darstellungen und sonstige Anmerkungen



Restriktionen der Siedlungsentwicklung durch zeichnerische Darstellungen

Der Stadt Lorsch werden laut zeichnerischer Darstellung außer einer kleinen Fläche nördlich des B-Plans 57 „nördlich des Starkenburgrings“ keinerlei Flächen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Außenbereich zugesprochen. Das Siedlungsgebiet wird in weiten Teilen von Vorranggebieten Landwirtschaft sowie Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen

umgrenzt, welche keinen nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zugänglich sind. Somit werden wesentliche Teile des Gemeindegebiets der Planung durch die Stadt Lorsch entzogen, es besteht die Möglichkeit, dass es sich hierbei um einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit handelt (Recht der Selbstverwaltung Art. 23 Abs. 2 GG).

Auch der regionale Grünzug reicht bis an die Siedlungsgrenzen der Stadt heran und schränkt die Stadt Lorsch weiter in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Die Stadt Lorsch stellt dies als eine unbillige Schärfe fest und fordert, die Vorranggebiete nicht bis an die Bebauung heran auszuweisen. In der Vergangenheit hat sich bereits gezeigt, dass der Aufwand für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren immens hoch ist. Zudem müssen weitere Flächen zur Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Im Regionalplanentwurf falsch eingetragene Bestandsflächen

Diverse, seit langem bestehende Freizeitflächen, sind im Regionalplanentwurf nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Dies betrifft das Sportgelände des SC Olympia Lorsch 1907 e.V. ebenso wie das Waldschwimmbad und den Spielplatz Birkengarten sowie den Vogelschutz- und -lehrpark Birkengarten (B-Plan 42 von 2004). Auch die Flächen des Geflügelzuchtvereins (B-Pläne 9 von 1977 und 15 von 1989) und der Schrebergärten „Im Taubenfang“ sind nicht als Siedlungsfläche dargestellt.

Dabei sind laut Regionalplan Gebiete anthropogener Nutzung für das Bedürfnisfeld Erholung dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Auf den oben genannten Freizeitflächen bestehen auch entsprechende bauliche Anlagen, sodass eine Einordnung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft/Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft/Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen aus Sicht der Stadt nicht nachvollziehbar ist. Der Regionalplan muss im Hinblick auf die genannten Flächen korrigiert werden (Eintragung als Siedlungsgebiet).

Aus den vorliegenden Planunterlagen wird nicht deutlich, ob und wie das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen von 1956, Nummer 533) in den Karten dargestellt wird. Dieses gesetzlich geschützte Gebiet ist aufzunehmen.

Im Regionalplanentwurf falsch eingetragene in Planung befindliche Flächen

In der Planzeichnung fehlen die Flächen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 68/1 und 68/2 Lagerfeld West nördlicher bzw. südlicher Teilbereich, welche bereits ein Zielabweichungsverfahren durchlaufen haben. Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seehofstraße Nord-Ost“ wird zu großen Teilen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) dargestellt, obwohl hier laut B-Plan-Entwurf Wohngebiete und Urbane Gebiete vorgesehen sind.

Das Gebiet des sich in Änderung befindlichen B-Plans 57 „Schönklinik-Lorsch“ (zukünftig „Nördlich des Starkenburgrings“) ist als Siedlungsgebiet eingetragen, die Änderung sieht hier allerdings größtenteils gewerbliche Nutzung vor. Auch ein im FNP als Gewerbegebiet eingetragener Bereich „Im Rod“ wird im Regionalplanentwurf noch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Die Stadt Lorsch fordert die Ergänzung der genannten Flächen als Siedlungsgebiet/Vorranggebiet Gewerbe.

Das durch die Stadt Lorsch bereits 2022 in einer städtebaulichen Studie untersuchte Gebiet „Südlich der Friedensstraße“, das mittelfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird im Regionalplanentwurf als Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Vorranggebiet

für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Stadt Lorsch fordert die Berücksichtigung dieser Planung im Regionalplan und die Festlegung als Siedlungsgebiet (Planung).

Langfristige Entwicklungsflächen für die Stadt Lorsch

Der Kommunensteckbrief des REKs bildet noch eine weitere Fläche als potenzielle Siedlungsfläche ab. Diese muss für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt in den Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ aufgenommen werden.



Die Entwicklungsgesellschaft Lorsch hat hierzu ein aktuelles Klimaökologisches Gutachten erstellen lassen. Dieses kommt zu dem Schluss, dass sowohl die Neuplanung „Südlich der Friedensstraße“ als auch die Beplanung der weiteren Flächen innerhalb des Starkenburgrings klimaökologisch vertretbar sind, solange eine lockere und gut durchgrünte Bebauungsstruktur vorgesehen wird. So sind die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfelds und der Physiologisch Äquivalenten Temperatur am Tage auf das direkte Umfeld des Planareals beschränkt. Innerhalb der Bestandswohnflächen sind keine hohen vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten, eine Kaltluftversorgung des Bestands bleibt auch nach Umsetzung der Planungen bestehen. Die Festlegung dieser Flächen im Regionalplanentwurf als Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen ist aus Sicht der Stadt Lorsch somit nicht haltbar und muss zurückgenommen werden.

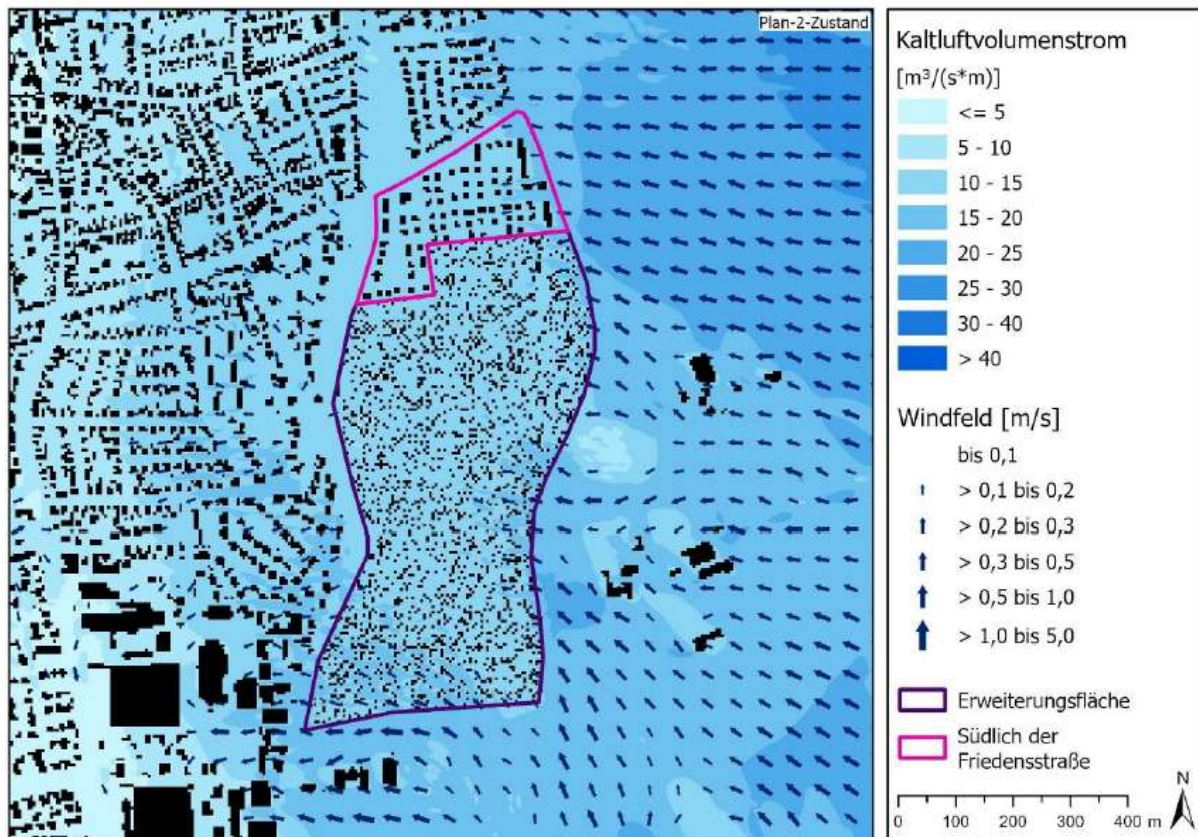


Abbildung: Ergebnisdarstellung des modellierten nächtlichen Kaltluftvolumenstroms des Planzustands (Quelle: geo-net)

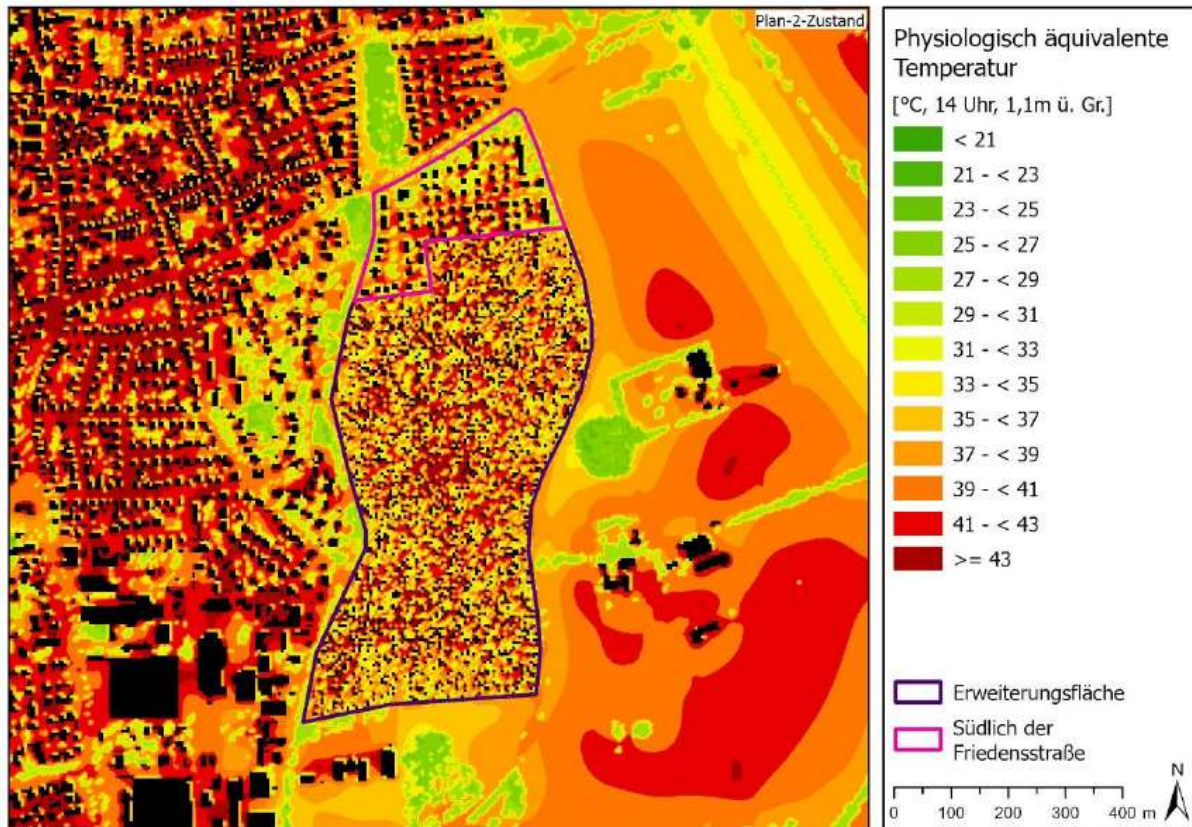


Abbildung: Modellerte Wärmebelastung am Tag (PET) im Plan-Zustand (Quelle: geo-net)

Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen im Norden

Weiterhin weist die Stadt Lorsch die Darstellung eines Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen im Norden der Stadt, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet im Daubhart zurück. Aufgrund seiner geringen Größe und direkten Lage an einem Gewerbegebiet sind keine positiven Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr im Siedlungsgebiet zu erwarten. Auch dieses Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen muss zurückgenommen werden.

Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Lage des Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Lorsch Osten durch viele Überschneidungen nicht nachvollziehbar. Die Lesbarkeit sollte verbessert werden. Allerdings liegen sowohl das geplante Gebiet „Südlich der Friedensstraße“ als auch die Flächen innerhalb des Starkenburgrings nach aktuellem Stand des Regionalplanentwurfs soweit lesbar in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Teile des bereits bestehenden Siedlungsgebiets liegen in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Die Stadt Lorsch fordert, dies zu überprüfen, da nach Rücksprache mit dem RP Darmstadt Dezernat IV / DA 41.2, Oberflächengewässer, in diesem Bereich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete existieren. Es gibt lediglich ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet, welches sich zwischen den Deichen der beiden Weschnitzarme befindet. Auch im Hinblick auf das HQ-Extrem mit brechenden Dämmen und Wassertiefe $\geq 3\text{m}$ muss die Fläche noch mal überprüft werden.

Bei dieser Überprüfung muss berücksichtigt werden, dass zwischen 2012 und 2017 eine Renaturierung der Weschnitz im Gebiet des NSG „Weschnitzinsel von Lorsch“ unter Federführung des RP Darmstadt durchgeführt wurde. Die Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz müssen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden um der Stadt Lorsch Raum für zukünftige Entwicklungen zu lassen.

Infrastrukturvorhaben

Im Hinblick auf die Planung der Eisenbahn-Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim begrüßt die Stadt Lorsch die in der Drucksache X/191 vom 14. Mai 2025 angekündigte Änderung der Kartendarstellung durch Verlängerung des Tunnelabschnittes zwischen Einhausen und der Regierungsbezirksgrenze.

Es ist folgerichtig, dass der nunmehr als Vorzugsvariante von der Deutschen Bahn geprüfte lange bergmännische Tunnel in der Regionalplanung verankert wird. In der Kartendarstellung klar erkennbar sein muss die Trasse als Tunnel ab nördlich von Einhausen bis zur Regierungsbezirksgrenze. Die regionale Entwicklungsachse bzw. überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Monsheim) – Worms – Bürstadt – Lorsch – Bensheim (RPS Z3.3-8) gewährleistet zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung auch in Lorsch und in ihrer Konzentration entlang dieser leistungsfähigen Bandinfrastruktur die verkehrliche Verknüpfung zwischen den Oberzentren und ihrem Umland und dient dem Leistungsaustausch von Zentralen Orten untereinander und mit den sie umgebenden Räumen.

Dazu muss ein attraktives und hohen Qualitätsanforderungen entsprechendes Bedienungsangebot im ÖPNV, besonders auf der Schiene, erhalten oder geschaffen werden. Die Forderung der Kommunen und der Verbände zu einem Ausbau des S-Bahn-Netzes steht seit langem im Raum.

Daher fordert die Stadt Lorsch, folgende Maßnahmen in den Regionalplan aufzunehmen:

- Zweigleisiger Ausbau der bestehenden Bahnstrecke Bensheim-Worms zur Erhöhung der Kapazität und Betriebssicherheit
- Elektrifizierung der Linie zur Förderung eines klimafreundlichen Bahnverkehrs und Einrichtung einer S-Bahn-Linie
- Prüfung und ggf. Ermöglichung zusätzlicher S-Bahn-Halte

Abwasserentsorgung

Die Kläranlage der Stadt Lorsch ist in der Plandarstellung nicht als solche eingetragen. Diese technische Anlage ist seit mehr als 50 Jahren unveränderlicher Bestand und deren Darstellung als „Kläranlage, Bestand“ aufzunehmen.

Gewerbe und Logistikflächen

Die Stadt Lorsch widerspricht der Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung „Logistikfläche, Bestand“ im Gewerbegebiet Daubhart. Die Fläche wird bereits gegenwärtig nur teilweise als Logistikfläche genutzt, somit die vorgesehene Festlegung nicht stimmt. Ein großer Flächenanteil sind SO-Gebiete für Einzelhandel und ein Möbelhaus, produzierendes Gewerbe und ein bedeutsames Unternehmen aus dem Bereich der Chemie. Zudem wird/werden durch die Festsetzung die Drittverwertbarkeit der Grundstücke und damit die Eigentumsrechte der

Grundstückseigentümer stark eingeschränkt. Die Stadt Lorsch fordert stattdessen eine Festlegung dieser Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ sowie „SO-Einzelhandel“.

Großflächiger Einzelhandel

Die Stadt Lorsch plant die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Lorschener Süden zur Revitalisierung des ehemaligen „3K-Geländes“ (Starkenburgring Ecke Seehofstraße). Hierzu wurde ein Nahversorgungskonzept erstellt, das den Bedarf im Lorschener Süden aufgrund eines dortigen Zuwachses von Wohnflächen nachweist. In besagtem Konzept wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und seiner Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten ist. Das Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Konkret geht es bei der Planung um einen Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche 1.200 m² (aufgrund der Größe vermutlich ein Discounter) sowie einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m². Die Nebenflächen und Randsortimente sollen beschränkt werden, um die bestehenden Betriebe zu schützen. Aus Sicht der Stadt Lorsch handelt es sich bei dem Gebiet um einen teilintegrierten Standort (Standort siehe Abbildung). Sie fordert, an dieser Stelle großflächigen Einzelhandel in der zuvor beschriebenen Größenordnung zuzulassen. Die exakte Grundstücksgröße muss im weiteren Verlauf ermittelt werden.



Abbildung: Lage des geplanten großflächigen Einzelhandels auf dem 3K-Gelände (dunkelgrau unterlegt)

Änderungswünsche bezügl. Bestandsflächen/Planungsflächen als Kartendarstellung

Die Stadt Lorsch hat ihrer Stellungnahme einen Plan mit aus ihrer Sicht im Regionalplan zu ändernden Flächendarstellungen angefügt und fordert für die im Plan dargestellten Flächen die Aufnahme in den Regionalplan.

