

Magistrat der Stadt Lorsch | Postfach 11 28 | 64647 Lorsch

Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Abt. I, Landesentwicklung, Energie
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

Bau- und Umweltamt

Magistrat der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

Telefon 0 62 51/59 67-0

Durchwahl 0 62 51/59 67-307

Fax 0 62 51/59 67-300

E-Mail c.greiff-reusch@lorsch.deInternet www.lorsch.de

Ihr Schreiben vom:

15.01.2020

Ihr Zeichen:

I1-093-c 38-05

Unsere Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter/in:

Fr. Greiff-Reusch

Datum:

15.05.2020

**Landesentwicklungsplan Hessen 2020 –
Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel****Hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 S. 2 HLPG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie hatten uns eine Fristverlängerung bis zum 15.05.2020 gewährt (Mailverkehr vom 07.04.2020); am 28.04. erfuhren wir von der allgemeinen Fristverlängerung für Stellungnahmen bis zum 26.06.2020.

**Gemeinsame Stellungnahme
der Mittelzentren Bürstadt, Lampertheim und Lorsch****Bevölkerungsentwicklung:**

Der aktuelle Regionalplan Südhessen hat für die Festlegung des Siedlungsflächenbedarfs im Kreis Bergstraße für den Zeitraum 2002 bis 2020 eine Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, die von einem Rückgang der Einwohneranzahl ausging (Bevölkerungsprognose 2010:

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/bevoelkerungsvorausschaetzung_fuer_die_hessischen_landkreise_und_kreisfreien_staedte.pdf).

So war der Bevölkerungsstand 2002 bei 265.491 Einwohnern, 2006 bei 264.985 Einwohnern und für 2020 waren 263.541 Einwohner prognostiziert. Die Daten finden sich in der Tabelle 2 im Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 auf Seite 37, herausgegeben vom Regierungspräsidium Darmstadt. Unter Zugrundelegung dieser Prognosen wurde den Kommunen im Kreis Bergstraße ein Siedlungsflächenkontingent zugewiesen, das zur

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Bensheim

BIC HELADEF1BEN | IBAN DE42509500680002003697

Volksbank Darmstadt - Südhessen eG

BIC GENODEF1VBD | IBAN DE58508900000015883103

Öffnungszeiten:

Mo., Di., Do. und Fr.: 8.00 - 12.00 Uhr

Mo. und Di.: 14.00 - 16.00 Uhr

Do.: 14.00 - 18.00 Uhr

Mi.: geschlossen

Deckung des erwarteten Wohnflächenbedarfs dienen sollte. Aus den Daten des Statistischen Landesamtes Hessen (<https://statistik.hessen.de/publikationen/thematische-veroeffentlichungen/landkreise-und-kreisfreie-staedte-hessen>) kann für das Jahr 2018 eine durchschnittliche Bevölkerungszahl von 269.237 Einwohnern für den Kreis Bergstraße entnommen werden. Die Differenz der dem Regionalplan zugrundeliegenden Einwohnerzahl von 263.541 Einwohnern (Prognose 2020) zur tatsächlichen Zahl von 269.237 Einwohnern beträgt 5.696 Einwohner. Geht man davon aus, dass die Bevölkerung des Landkreises auch in den Jahren 2019 und 2020 angestiegen ist bzw. noch ansteigt, wird die Differenz zwischen der Prognose des Regionalplans und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung noch höher sein. Aus dieser Differenz ergibt sich ein aktueller Fehlbedarf von mindestens ca. 3000 Wohnungen, für den keine Siedlungsflächenkontingente im aktuellen Regionalplan vorgesehen waren. Es ist also ein gewisser Siedlungsdruck in der Region vorhanden, der derzeit nicht bedient wird.

Der aktuellen Änderung des LEP liegt wiederum eine Bevölkerungsprognose zugrunde, die für den Kreis Bergstraße bis zum Jahr 2035 erneut von einem Bevölkerungsrückgang von diesmal sogar ca. 5000 Personen ausgeht. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre ist diese negative Entwicklungsprognose grundsätzlich in Frage zu stellen. Schon aufgrund der zentralen Lage des Landkreises an der Schnittstelle zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, der verkehrlichen Bedeutung des Rheintals und der im Vergleich zu den Oberzentren immer noch günstigen Grundstücks- und Wohnraumpreise ist aus Sicht der Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch eher von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen im Landkreis auszugehen, der hierdurch in der Landesplanung eine entsprechend stärkere Bedeutung haben sollte. Für Darmstadt werden noch bis zum Jahr 2050 erhebliche Bevölkerungszuwächse prognostiziert, wobei Darmstadt schon heute erhebliche Probleme hat, die Wohnraumversorgung zu adäquaten Preisen überhaupt zu gewährleisten. Von einem entsprechenden Verlagerungseffekt in das Umland und damit auch in den Kreis Bergstraße und insbesondere in das Hessische Ried ist daher auszugehen. Gerade Bürstadt hat aufgrund der Lage an zwei sich kreuzenden Bahnstrecken eine sehr hohe Lagegunst und hohe Attraktivität für Neubürger. Auch Lampertheim und Lorsch liegen unmittelbar an Bahnstrecken und sind daher attraktive Wohnorte mit guter Erreichbarkeit über den schienengebundenen ÖPNV. Durch die Bahnstrecken ist eine optimale ÖPNV-Vernetzung mit den Zentren der Metropolregionen Mannheim und Frankfurt, aber auch eine gute Anbindung an Worms und Bensheim gewährleistet. Zudem sind die drei Mittelzentren Bürstadt, Lampertheim und Lorsch bereits jetzt optimal verbunden. Auch die im Mittelbereich der Stadt Bürstadt liegenden Grundzentren Biblis und Groß-Rohrheim sind durch die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim mit den Mittelzentren Bürstadt und Lampertheim verbunden, so dass die dortige Infrastruktur mit dem schienengebundenen ÖPNV erreichbar ist. Der nur geringe prognostizierte Bevölkerungszuwachs in Bürstadt bis zum Jahr 2035 sowie die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge in Lampertheim und Lorsch sind vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.

Es wird daher angeregt, die Bevölkerungsprognosen für die Landkreise und insbesondere für die Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch nochmals kritisch zu überdenken und in Bezug auf den Kreis Bergstraße die **Lagegunst** aufgrund der Nähe zu Frankfurt, Mannheim, Heidelberg und Darmstadt **nicht zu vernachlässigen**. Die Prognose in Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2010 hat gezeigt, dass diese besonderen Rahmenbedingungen des Landkreises Bergstraße bislang unterschätzt wurden, was zu geringeren Bevölkerungsprognosen führt als die tatsächlich eintretenden.

Räumliche Entwicklung:

Das Land Hessen beabsichtigt gemäß dem Grundsatz G 4.2.1-1, zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen das Land in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Hier wird eine Gliederung der Raumstruktur in - Ballungsraum – Hochverdichteter Raum – verdichteter Raum – Ländlicher Raum – vorgesehen, wobei Bürstadt, Lampertheim und Lorsch wie bisher dem verdichteten Raum zugerechnet werden. Aus Sicht der drei Städte ist diese Zuordnung zutreffend, auch wenn Lorsch mit knapp unter 700 Einwohnern und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je ha bereits sehr knapp unter der im Landesentwicklungsplan definierten Grenze zum Hochverdichteten Raum liegt. Die daraus abzuleitenden Ansprüche an die Verdichtung der Siedlungsbereiche entsprechen einerseits dem Siedlungsdruck, sind aber andererseits auch der Lage innerhalb eines intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraums angemessen.

Gemäß dem Grundsatz 3.2-3 der dritten Änderung des LEP Hessen sollen zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen die in einer Tabelle gelisteten regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zu Grunde gelegt werden. Mit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans werden die Begrifflichkeiten der Tabelle an die neue Kategorie des Verdichteten und Hochverdichteten Raums angepasst. Für die Mittelzentren im Verdichteten Raum liegt die Vorgabe für die Siedlungsdichte nach der 4. Änderung des LEP nun bei mindestens 35 WE/ha. Dieser Wert wird seitens der drei Städte als angemessen beurteilt und berücksichtigt insbesondere auch die ländlich geprägte Umgebung sowie die bestehende Siedlungsstruktur.

Die Vorgabe der Mindestsiedlungsdichte dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und soll den Flächenverbrauch im Außenbereich minimieren. Es wird allerdings zu bedenken gegeben, dass die Festsetzungsmöglichkeiten der Kommunen zur Steuerung der Siedlungsdichte auf Ebene der Bauleitplanung gering sind. Im abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann eine Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden, nicht jedoch eine Mindestzahl. Insbesondere nach den in der Vergangenheit zu den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans ergangenen Urteilen des VGH Kassel stellt sich daher die Frage der rechtssicheren Umsetzung dieser Siedlungsdichtevorgabe. Hier ist **bereits auf Ebene der Landesplanung an die begrenzten Möglichkeiten der Steuerung der Siedlungsdichte über die Bauleitplanung zu denken**. Die Festsetzung einer Mindestwohnungsanzahl ist bislang jedenfalls mit den Instrumenten der kommunalen Bauleitplanung nicht möglich. Als Vorgabewerte für die Ermittlung des Flächenbedarfs für den Siedlungszuwachs erscheinen die Angaben der Tabelle 4.2.1-6 aber als richtig und auch aus städtischer Sicht anzustreben.

Hinsichtlich der gleichwertigen Lebensverhältnisse gemäß G 4.2.1-1 der 4. Änderung des LEP Hessen ist aus Sicht der Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch festzustellen, dass die **Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die strukturellen Vor- und Nachteile im Bereich des Hessischen Rieds gegenüber der Bergstraße bzw. den Metropolregionen deutlicher berücksichtigen sollten**. Mit dem vierspurigen Ausbau der B 47 erwarten die drei Städte eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung innerhalb der Metropolregion. Hier stehen im Vergleich zu den hessischen Oberzentren Frankfurt und

Darmstadt im Hessischen Ried auch noch Siedlungsentwicklungspotentiale zur Verfügung, die aufgrund der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur auch für Menschen aus den Ballungszentren eine bezahlbare Wohnortalternative darstellen können und hierdurch dazu beitragen können, die zunehmenden Probleme der Ballungsräume durch den enormen Siedlungsdruck zu minimieren. Nicht zu vernachlässigen ist hier neben Frankfurt und Darmstadt auch der Siedlungsdruck aus der Metropolregion Rhein-Neckar, hier ist vor allem der Bereich Mannheim zu nennen.

Gemäß G 4.2.1 sollen durch ein koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung die regionsspezifischen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch begrüßen diesen Ansatz und gehen davon aus, dass im Bereich des Hessischen Rieds aufgrund der besonderen räumlichen und topografischen Lage noch erhebliche Entwicklungspotentiale nutzbar wären. Hier können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden und bei notwendigen Außenbereichsentwicklungen soweit möglich auf landwirtschaftlich weniger attraktive Flächen zurückgegriffen werden. Grundsätzlich geben die drei Kommunen der Innenentwicklung seit Jahren den Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung, was sich in den wenigen Leerständen und kaum ungenutzten Grundstücksflächen zeigt.

Gemäß G 4.2.3-5 soll ein Angebot **für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen** an verkehrsgünstig gelegenen und vorrangig zentralen Ortsteilen unter Berücksichtigung relevanter Klimafunktionen vorgehalten werden. Hier gehen die drei Städte **Bürstadt, Lampertheim und Lorsch** davon aus, aufgrund der verkehrlichen Anbindung eine **besondere Lagegunst** zu haben, **die** in der weiteren Landes- und Regionalplanung entsprechend **berücksichtigt werden sollte**.

Gemäß G 4.2.3-6 sollen die freizuhaltenden Außenbereiche des Verdichtungsraums zu einem möglichst zusammenhängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet werden. Dies wird seitens der Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch begrüßt. Die Mittelzentren des Hessischen Rieds haben hier bereits eine gute Grundlage durch verschiedene Maßnahmen der Tourismusförderung aber auch der Naherholungs-Infrastruktur geschaffen. Die Landschaftsflächen in den Mittelbereichen bieten bereits beste Voraussetzungen für attraktive und erlebnisreiche Freizeit- und Naherholungsfunktionen.

Zentrale Orte

Die Festlegung der Mittelzentren in Hessen erfolgte im Rahmen einer Studie der HessenAgentur aus dem Jahr 2019. Hier wurden die auch nach bisherigen LEP Hessen bestehenden Mittelzentren anhand bestimmter Kriterien untersucht und ihnen in Abhängigkeit von der bestehenden Infrastruktur und der Zentralität bestimmte Punktwerte vergeben, die dann im Sinne der Bedeutung des jeweiligen Mittelzentrums zu einer Einstufung in verschiedene „Klassen“ von Mittelzentren geführt hat. Bürstadt, Lampertheim und Lorsch sind hier als **Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum** festgelegt. Diese **Zuordnung aufgrund der** im Landesentwicklungsplan aufgezeigten **Beurteilungskriterien** wird von den drei Städten Bürstadt, Lampertheim und Lorsch zwar zur Kenntnis genommen, aber **hinterfragt**. Hier werden in der Begründung zu Z 5.2.2-7 formalisierte Kooperationsvereinbarungen sowie eine landesplanerische Unterstützung in der

Förderung des Kooperationsprozesses angekündigt. Die drei Mittelzentren kooperieren auch bislang bereits in unterschiedlicher Intensität auf verschiedenen fachlichen Ebenen miteinander, aber auch mit anderen Kommunen. Sie sind an weiteren Kooperationen grundsätzlich interessiert, soweit diese auf die örtlichen Rahmenbedingungen passen und in der Realisierung dennoch ein hohes Maß an Eigenständigkeit und individueller Identifikation der Bürger mit ihrer jeweiligen Stadt gewährleisten.

Alternativ wird angeregt, analog zur Kooperation der Mittelzentren um Frankfurt als „polyzentrale Mittelzentren im Regionalverband“, eine allgemeine Kooperation und interkommunale Zusammenarbeit aller Mittelzentren im Kreis Bergstraße, als dem einzigen Landkreis in Hessen, der zu zwei Metropolregionen zählt, anzustreben.

Es wird hinsichtlich der zur Ermittlung der Zentralität verwendeten Kriterien um erneute Überprüfung gebeten. Aus Sicht der drei Kommunen sollten die in allen drei Städten vorhandenen wettkampftauglichen Freibäder neben den Hallenbädern in die Bewertungskriterien einbezogen werden, da sie als Anlagen der Freizeitinfrastruktur und als Sportstätten eine erhebliche regionale Bedeutung haben und im Hinblick auf die kommunalen Finanzen auch wesentliche Kostenfaktoren darstellen, die auch den Einwohnern im Mittelbereich unmittelbar zugutekommen.

Einzelhandel:

Durch die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sollen gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Hierzu werden verschiedenen Ziele und Grundsätze formuliert, zu denen wie folgt Stellung genommen wird.

Z 6-1 Zentralitätsgebot

Großflächiger Einzelhandel soll nur noch in Ober- und Mittelzentren zulässig sein, wobei zur Grundversorgung Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig sein sollen. In den übrigen Ortsteilen der Grundzentren wären dann nach Lesart der Stadt nur noch Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig (nicht-großflächiger Einzelhandel). Eine entsprechende Konzentration der größeren Versorgungsflächen auf die zentralen Orte ist aus Sicht der Städte Bürstadt, Lampertheim und Lorsch zu begrüßen, da hierdurch ein breiteres Warenangebot in zumutbarer Entfernung für alle Bürger der Mittelzentren erzielbar ist. Hier wird um Klarstellung gebeten, ob die Einzelhandelsinfrastruktur auch in den Mittelzentren auf den zentralen Stadtteil zu konzentrieren ist oder ob der bislang in der Formulierung des Ziels Z 6-1 gegebene Spielraum für die Mittelzentren beibehalten werden kann, wonach großflächiger Einzelhandel auch in den nicht-zentralen Stadtteilen zulässig ist.

Z 6-3 Integrationsgebot

Großflächiger Einzelhandel ist in den Vorranggebieten Siedlung auf integrierten oder als Ausnahme auch teilintegrierten Standorten zulässig. Warenangebote, die für eine Ansiedlung innerhalb der Vorranggebiete Siedlung ungeeignet sind (z.B. Baustoffhandel, Kfz-Handel usw.) sind auch außerhalb der Vorranggebiete Siedlung (z.B. Außerhalb des Ortsrands, Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) zulässig. Hier stellt sich das entsprechende Ziel gegenüber der bisherigen Regelung des Regionalplans Südhessen etwas flexibler dar, was ausdrücklich zu begrüßen ist.

In Bezug auf Factory-Outlet-Center (Z 6-5) und Agglomerationen von Einzelhandelsnutzungen (Z 6-6) werden Klarstellungen formuliert, die als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden und durch die der zentralörtliche Versorgungsanspruch der Mittel- und Oberzentren gestärkt wird.

Auch der Grundsatz der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit Anbindung an den ÖPNV gemäß G 6-7 ist ausdrücklich zu begrüßen.

Spezifische Darlegung der Stadt Lorsch

Bevölkerungsentwicklung:

Wie bereits im gemeinsam mit den Städten Bürstadt und Lampertheim erstellten Teil der Stellungnahme **muss** aus Lorsch'scher Sicht nochmals **deutlich der Prognose eines Bevölkerungsrückgangs in Lorsch bis zum Jahr 2035 widersprochen werden**. Aufgrund der hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zu Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen im Süden sowie Darmstadt und Frankfurt im Norden wird Lorsch auch weiterhin ein hoch attraktiver Wohnstandort bleiben und schon durch die noch zu nutzenden Potentiale der Innenentwicklung weitere Einwohner in der prosperierenden Region Südhessen gewinnen. Für die Deckung des Wohnraumbedarfs plant die Stadt aktuell neue Wohngebiete bzw. Umnutzungen bisher anders genutzter Flächen und auch Nachverdichtungen im Bestand und hat auch in den vergangenen 4-6 Jahren verschiedene Gebiete realisiert, deren Bevölkerungszuwachs teilweise noch nicht in den Statistiken des Landes (basierend auf der Bevölkerungszahl Ende 2018) berücksichtigt sein kann. Es handelt sich um folgende Wohngebiete:

- 1: B-Plan 56 „Lagerhausstraße West“ und angrenzender Bereich:
Realisiert (ca. in 2017): 42 WE (in MFH's, sozial gefördert, zunächst f. Flüchtlinge)
Geplant: 7 WE (EH's, evtl. 1 kleineres MFH) + ca. 9 WE (MFH's, sozial gefördert)
- 2: B-Plan 13 – 5. Änderung „Im Rödchesberg“:
Realisiert (in 2017/18): ca. 45 WE (i. W. DH's, aber auch EH's Hausgruppen od. MFH's)
Geplant ca. 15 WE (s.o.)
- 3: B-Plan 10 Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“ – 2. Änderung:
Realisiert (ca. in 2017): 5 WE (in EH's)
Geplant: 12 WE (s.o.)
- 4: B-Plan 3 „Hinter der Oberstraße/ Brückeläcker“ – 5. Änderung (ehem. Hotel Sandhas):
Geplant: ca. 40 WE (in MFH's)
- 5: B-Plan 49 „Seehofstraße“ (in Aufstellung)
Geplant: Ca. 150 WE (vorauss. i.W. DH's und MFH's, einige EH's u. kl. Hausgruppen)
- 6: Sachsenbuckelstr. 2 a
Geplant: 22 WE (DH's und 2 MFH's)
- 7: B-Plan 58 „Ehem. Krankenhaus St. Josef“ (in Aufstellung)
Geplant: ca. 100 WE
- 8: B-Plan 62 „Zwischen Kriemhilden- und Oberstraße“ (in Aufstellung)
Geplant: ca. 45 WE
- 9: B-Plan 63 „Zwischen Siegfried- und Heinrichstraße“ (in Aufstellung)
Geplant: ca. 45 WE

Aus den konkret geplanten bzw. nach 2018 realisierten Wohnbauflächen ergibt sich ein Zuwachs von rund 440 Wohnungen, was einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.000 Einwohnern entspricht. Zusammen mit der auch ungenlenkt stattfindenden Innenentwicklung

im Bereich von Bauflächen nach § 34 BauGB erwartet die Stadt bis zum Jahr 2035 einen Einwohnerzuwachs von ca. 1.000 bis 1.150 Personen.

Zudem geht die Prognose der Hessen Agentur von zu geringen Ausgangswerten aus. Zum 31.12.19 hatte Lorsch bereits 13.896 Einwohner, während die Studie der Hessen Agentur von nur 13.643 Einwohnern ausgeht. Die entsprechenden **Zahlenwerte der Bevölkerungsprognose sind** daher aus Sicht der Stadt Lorsch **zu korrigieren**.

Ein Bevölkerungswachstum ist bis zum Jahr 2035 gemäß den vorgenannten Zahlen und Entwicklungen zu erwarten und auch Ziel der Stadt, um den jungen Bürgern und Familien der Stadt eine Bleibeperspektive zu bieten und gleichzeitig für eine gewisse Zuwanderung eine adäquate Wohnraumversorgung sicherstellen zu können. Diese Erwartung einer positiven Bevölkerungsentwicklung wird auch durch die Aussagen des Landesentwicklungsplans gestützt, denn Lorsch liegt im Bereich der südhessischen überregionalen Entwicklungsachse mit Anschluss an den nordbadischen Raum. Für das Prognosejahr 2035 ist für Lorsch eine Bevölkerungszahl zwischen 14.000 und 15.000 Einwohnern anzunehmen.

Die Angabe der Studie zur Zahl der Einwohner im zentralen Ortsteil ist im Übrigen ebenfalls unzutreffend, da Lorsch nur den zentralen Ortsteil aufweist und insofern zwischen den entsprechenden Angaben der Gesamteinwohner zu den Einwohnern im zentralen Ortsteil keine Differenz auftreten kann.

Räumliche Entwicklung:

Gemäß G 4.2.3-5 soll ein Angebot für die **Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen** an verkehrsgünstig gelegenen und vorrangig zentralen Ortsteilen unter Berücksichtigung relevanter Klimafunktionen vorgehalten werden. Hier geht die Stadt Lorsch davon aus, **aufgrund der verkehrlichen Anbindung** durch die Bahnstrecke Bensheim-Worms und der Bundesstraßenanbindung an das Autobahnnetz mit zwei nahegelegenen Autobahnen (A5 und A 67) sowie der autobahngleich ausgebauten B 47 einen besonderen **Standortvorteil** zu haben, **der im Zuge der weiteren landes- und regionalplanerischen Überlegungen berücksichtigt werden sollte**.

Zentrale Orte

Die **Ermittlung der Bewertungspunkte der Zentralität** von Lorsch ist aus nachfolgend erläuterten Gründen **unzutreffend**.

Laut Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte (Hessen Agentur Okt. 2019) wurde „... zur Abgrenzung der Mittelbereiche ... auf Ortsteilebene die zeitliche Erreichbarkeit des nächstgelegenen Mittelzentrums mit dem motorisierten Individualverkehr herangezogen. Ergänzend dazu wurde die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr analysiert.“ (S.6)

Hier ergeben die gewählten Methoden nach Einschätzung der Stadt Lorsch unrealistische Zuordnungen. Aus der zugrunde gelegten Studie „Erreichbarkeit des nächsten Mittel-/ Oberzentrums in Hessen mit dem motorisierten Individualverkehr“ der Hessen Agentur ist zu erkennen, dass außerhessische Mittel- bzw. Oberzentren nicht berücksichtigt wurden. Damit werden Orte z.B. Heppenheim oder Viernheim zugeordnet, die sicher eher nach Baden-Württemberg (Weinheim oder Heidelberg) orientiert sind. Insofern dürfte insbesondere diesen beiden Mittelzentren im Rahmen der Studie der Hessen Agentur ein größerer

Mittelbereich bzw. eine größere Einwohnerzahl im Mittelbereich zugerechnet sein als tatsächlich vorhanden.

Außerdem wurden nicht einzelne Ortsteile verschiedenen Mittelzentren zugerechnet, sondern, unabhängig von der tatsächlichen Fahrtzeit der verschiedenen Ortsteile, alle Ortsteile dem Mittelzentrum, zu dem mehr Einwohner der Gesamtgemeinde den zeitlich kürzeren Weg haben. Auch dies verfälscht die Abgrenzung und Größe bzw. Einwohnerzahl der Mittelbereiche.

Hinzu kommt eine fragliche Bestimmung der Fahrtzeit. So ist nicht nachvollziehbar, wie Bensheim (mit der Geokoordinate des zentralen Ortsteils) von Einhausen (Verwaltungssitz) aus schneller erreichbar sein soll (in 7 Minuten) als Lorsch. Ein Blick auf die Karte, tatsächliche Erfahrung und auch Angaben z.B. über Fahrtzeiten nach google maps ergeben in allen Varianten längere Zeiten nach Bensheim als nach Lorsch.

Die ergänzende Analyse der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV von Einhausen aus zeigt außerdem die schnellere Erreichbarkeit Lorchs als Bensheims. Dennoch ist keine Zuordnung Einhausens zum Mittelbereich Lorsch erfolgt.

Einhausen hat schon aus der Historie heraus eine sehr enge Verflechtung mit Lorsch und ist der Stadt Lorsch als Mittelbereich zuzuordnen. Kleinhausen (der Teil Einhausens südlich der Weschnitz) war früher Lorschhausen und eine wesentliche landwirtschaftliche Versorgungsstätte des Klosters Lorsch. Es bestehen bis heute viele Überschneidungen, vor allem auch im Bereich der Vereine der beiden Kommunen und auch hinsichtlich enger familiärer Zusammenhänge. Lorsch versorgt den Nachbarort Einhausen schon aufgrund der sehr kurzen Wege über das örtliche Angebot in Einhausen hinaus mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs vor allem in den Lorchers Lebensmittelmärkten und im Drogeriemarkt. Auch die zuständige bzw. im Wesentlichen besuchte Haupt- und Realschule für Einhausen liegt in Lorsch. Aus Einhausen kommen auch vergleichsweise viele Arbeitsplatz-Pendler nach Lorsch. Nur aus Bensheim und Heppenheim stammen etwas mehr Arbeitseinpender als aus der Nachbargemeinde Einhausen. Es ist daher naheliegend und aus städtischer Sicht geboten, die Gemeinde Einhausen dem Mittelbereich der Stadt Lorsch zuzuordnen.

Die vorgenommene Zuordnung Einhausens (mit 6.393 Einwohnern in 2018) zum Mittelzentrum Bensheim wäre demnach in Frage zu stellen und müsste zutreffend nach Lorsch erfolgen.

Damit würde der Lorchers Mittelbereich die Zielzahl von 20.000 Einwohnern erreichen. Auch würde der Anteil der Einwohner an Einwohnern im Mittelbereich in Lorsch von 100 % auf 68 % sinken, in Bensheim hingegen von 66,1 % auf 73 % steigen (auf Basis der Zahlen in der Studie der Hessen Agentur).

Die Beurteilung der Zentralität von Lorsch im Rahmen der „Studie zur empirischen Überprüfung der zentralen Orte in Hessen“ (Hessen Agentur, 2019) ist teilweise unzutreffend vorgenommen worden, wie nachfolgend erläutert wird. Zur Bewertung wurde die Ausstattung mit Krankenhäusern, Fachärzten, Verkehr, Verwaltung/ Behörden, Bildung, Sport/Kultur betrachtet. Die dafür herangezogenen Parameter erscheinen aber teilweise fraglich bzw. unzureichend. Auch wenn es aus Sicht der Stadt nachvollziehbar ist, dass ein einheitliches Bewertungsschema für die gesamte Studie über ganz Hessen angewendet wurde, erscheint dieser methodische Weg aus Sicht der Stadt nicht unstrittig. So ist z.B. die Bedeutung der Karolingerstadt Lorsch mit dem Kloster als der ersten Weltkulturerbestätte in Hessen und der bis heute einzigen in Südhessen als bedeutender Identifikationsort in der Region nicht berücksichtigt. Hier sollte eine entsprechende „Sonderbewertung“ der kulturellen Zentralität berücksichtigt werden, da Lorsch hier eine herausragende Funktion für die gesamte Region und erheblich über seinen eigentlichen Mittelbereich hinaus erfüllt. Das Thema „Kultur und

Sport“ auf Hallenbäder, Sporthallen Bibliotheken und die Existenz einer Musikschule zu reduzieren, verkennt die Bedeutung vieler herausragender Kulturstätten in den hessischen Mittelzentren.

Hinsichtlich der Bewertungskategorie Kultur und Sport wurde für Lorsch nur der „Sporthallenpunkt“ gewertet. Tatsächlich wäre hier die städtische Musikschule mit einem weiteren Punkt zu berücksichtigen und aus Sicht der Stadt auch das Freibad. Die Reduzierung der Bewertung der Schwimmsportmöglichkeiten auf Hallenbäder wird der aktuellen Problematik des flächendeckend zurückgehenden Schwimmangebots und in Folge eines wachsenden Nichtschwimmeranteils an der Bevölkerung nicht gerecht. Zudem stellt auch ein Freibad eine mit erheblichen Kosten verbundene Freizeiteinrichtung eines Mittelzentrums dar, die in der Bewertung allein aus diesem Grund zu berücksichtigen wäre. Das Lorsch Waldschwimmbad ist weit über den Mittelbereich der Stadt hinaus beliebt und wird von Besuchern aus der ganzen Region aufgesucht.

Zur Bewertung der Bibliotheken ist für Lorsch ein weiterer Bewertungspunkt zu vergeben. Neben der öffentlichen Bibliothek besteht noch die Kurpfalz-Bibliothek mit einem Präsenzbestand von über 7600 Bänden. Die mit Unterstützung durch die Stadt Lorsch betriebene „Katholische öffentliche Bücherei Lorsch“ hat aktuell einen Präsenzbestand von 14.428 Medien. Zu den Lorsch Bibliotheken sollte aber auch die herausragende kulturelle Bedeutung der virtuell zusammengeführten „Bibliotheca Laureshamensis digital“ als Bibliothek und Skriptorium des Klosters Lorsch mit über 300 Werken mitbewertet werden. Hier ergäbe sich bei einer Medienverfügbarkeit von insgesamt 22.028 Medien allein in den beiden Präsenzbibliotheken ein vor Ort ausleihbarer Medienbestand von ca. 1.615 Medien je 1000 Einwohner, der damit deutlich über dem Median von 1.349 Medien/1000 EW liegt.

Bei der kulturellen Infrastruktur sollte neben dem Kloster der Stadt auch das Museumszentrum und das Freilichtlabor Lauresham berücksichtigt werden. Das Freilichtlabor Lauresham liegt im Herzen des 2014 neu gestalteten und stark erweiterten UNESCO Welterbe Kloster Lorsch. Als begehrtes 1:1-Modell auf einer Fläche von 4,1 Hektar wird das komplexe, aber für das Verständnis der frühmittelalterlichen Gesellschaftsstruktur so wichtige Thema Grundherrschaft erklärt. Dies erfolgt am Beispiel eines idealtypischen Zentralhofes des 8./9. Jahrhunderts. Zudem wurde mit Lauresham ein Forum für die experimentalarchäologische Forschung geschaffen, um verschiedene handwerkliche und landwirtschaftliche Arbeitstechniken zu erproben. Das Freilichtlabor hat hinsichtlich der Besucher einen Einzugsradius, der weit über das Kreisgebiet hinausgeht. Museen oder kulturelle Veranstaltungen sind nicht in die Wertung der Studie eingeflossen, obwohl „regional bedeutsame Museen“ im LEP als Beispiel einer Versorgungseinrichtung im Mittelzentrum genannt werden. Auch damit wäre eine höhere Wertung Lorsch verbunden.

Hinsichtlich der medizinischen Infrastruktur ist ebenfalls eine Ergänzung erforderlich. In Lorsch besteht die gerade erst erweiterte Schön Klinik. Das Krankenhaus hat eine Notfallaufnahme, deren Fortbestand zur Notfallversorgung der Region der Stadt Lorsch gegenüber seitens der Klinik-Verantwortlichen zugesichert wurde. Das ist so auch in der Baugenehmigung aufgenommen worden. Das Krankenhaus dient damit auch der Notfallversorgung in Lorsch. Die Schön-Klinik hat aktuell 105 Betten. Hier ist nach Ziffer 1.3.1 der „Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte in Hessen“ (HessenAgentur 2019) aufgrund der Quote von 6,9 Krankenhausbetten je 1.000 Einwohner ein Bewertungspunkt zu geben. In der Studie wurden jedoch nur Krankenhäuser der Allgemeinmedizin mit ihrer Bettenzahl berücksichtigt. Genauso wenig wurde das neue

Fachpflegezentrum mit 47 Betten berücksichtigt (für Wachkoma- und außerklinische Beatmungsplätze, perspektivisch incl. Heimdialyse). Hier wäre mind. 1 Punkt, bei Einrechnung aller Betten wären sogar 3 Punkte anzurechnen.

Die Punktevergabe für die Facharztsitze ist nach Kenntnisstand der Stadt vermutlich zutreffend ermittelt. Es ist jedoch fraglich, ob die „Dichte“ der Fachärzte im Verhältnis zur Bevölkerungszahl tatsächlich eine Aussagekraft im Hinblick auf die Bedeutung der ärztlichen Versorgung für den Mittelbereich besitzt. Tatsächlich hängt die Zentralität doch eher von der absoluten Anzahl der Facharztpraxen und deren Vielseitigkeit ab. In Lorsch sind fast 40 Ärzte ansässig, deren Patientenkreis das Stadtgebiet deutlich übersteigt. Vor allem für die Bürger Einhausens stellt Lorsch die wichtige Funktion der ärztlichen Versorgung sicher. Nicht ganz schlüssig erscheint in diesem Zusammenhang die Einschränkung der Studie auf Fachärzte der im „Workshop der Expertenkommission ZORa am 18.04.2018“ vorgestellten Fachrichtungen (Augenärzte, Chirurgen, Hautärzte, Frauenärzte, HNO-Ärzte, Kinderärzte, Nervenärzte, Orthopäden, Psychotherapeuten, Urologen). Hier hat Lorsch gerade auch mit den ansässigen Allgemeinmedizinern und zahlreichen Praxen der Zahnheilkunde etc. einen Einzugsradius und Versorgungsanspruch, der weit über das Stadtgebiet hinausgeht. In Lorsch besteht darüber hinaus noch das einzige Fachpflegezentrum (s.o.) in Südhessen, das ebenfalls in die Bewertung der medizinischen Infrastruktur eingehen sollte.

Hinsichtlich der Bewertung der bestehenden Behörden werden gemäß der Studie Kreisverwaltungen und deren Nebenstellen sowie Justizeinrichtungen und Finanzämter berücksichtigt. Lorsch ist mit 0 Punkten angegeben, obwohl sich mehrere Nebenstellen des Kreises in Lorsch befinden: Sitz der Kreis-Volkshochschule, der Tourismusagentur Bergstraße/ Tourismus-Service Bergstraße/ Tourist-Info Nibelungenland, Delegationsgemeinde für die Kfz-Zulassung. Es müsste daher zumindest 1 Punkt vergeben werden. Zudem besteht mit der Geschäftsstelle des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald e.V. eine sogar kreisübergreifend bedeutende behördliche Infrastruktureinrichtung. Hierzu wird ebenfalls um die Vergabe eines „Behördenpunktes“ gebeten.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzzentralität und Einzelhandelszentralität erscheinen die Angaben aus Sicht der Stadt nachvollziehbar. Allerdings müsste die Schulzentralität mit 1 Punkt (statt 0) bewertet werden, folgt man der Erklärung in der Studie. Denn nur wenn keine Schule vorhanden ist, sollen 0 Punkte vergeben werden; wenn der Wert $\leq 0,91$ ist (hier 0,625), ist 1 Punkt anzunehmen.

Die übrigen Bewertungskriterien wurden seitens der Stadt nicht vertiefend überprüft und werden daher nicht beanstandet. Dennoch sollten auch diese Bewertungen ggf. nochmals durch den Verfasser der Studie verifiziert werden.

In der Addition der Bewertungspunkte wäre Lorsch somit bei mindestens 14 Zentralitätspunkten (Bibliothek, Musikschule, Kreisbehörde, Krankenhaus, Schulzentralität) **bzw. nach Vorschlägen der Stadt sogar noch deutlich höher einzustufen.** Es würde sich unter Anwendung der Systematik der „Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte“ zwar immer noch eine geringe Zentralität ergeben, jedoch wäre der Stadt Lorsch unter Würdigung der seitens der Stadt aufgezeigten weiteren Bewertungsansätze mit Sicherheit eine mittlere Zentralität zu bescheinigen.

Bleibe es bei der geringen Zentralität, ist nach wie vor davon auszugehen, dass Lorsch aus landesplanerischer Sicht mit benachbarten Mittelzentren kooperieren sollte (s. Begründung

zu den unterschiedlichen Formen der Mittelzentren im LEP-Entwurf, S. 41). Dieser Ansatz der Kooperation wird grundsätzlich akzeptiert, wobei sich die **Frage** stellt, **ob** die **Kooperation**, wie im LEP vorgegeben, **auf die Kommunen Bürstadt, Lampertheim und Lorsch beschränkt werden sollte**. **Alternativ** wird angeregt, analog zur Kooperation der Mittelzentren um Frankfurt als „polyzentrale Mittelzentren im Regionalverband“, eine **allgemeine Kooperation und interkommunale Zusammenarbeit aller Mittelzentren im Kreis Bergstraße** als dem einzigen zu zwei Metropolregionen zählenden Landkreis in Hessen anzustreben. Das würde auch der im bisherigen LEP 2000 dargestellten Abgrenzung des Mittelbereichs um diese Mittelzentren (gesamter Kreis Bergstraße) im Sinne einer gegenseitigen Vernetzung und Funktionenteilung gerecht werden.

Großflächiger Einzelhandel (Kap. 6)

Zu 6-2 (G) Kongruenzgebot:

Es sollte aus Sicht der Stadt Lorsch **konkretisiert** werden, **in welchen Fällen** „**interkommunale Vereinbarungen**“ zu treffen sind, und **welche Anforderungen** an diese gestellt werden. Die Formulierung „gegebenenfalls“ ist zu unbestimmt und in der Praxis nicht hilfreich.

Zu 6-5 (Z) Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center):

Diese waren bislang als Einkaufszentren eingestuft und damit auch in Mittelzentren zulässig. Jetzt sollen sie nur noch in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung zulässig sein. Wir halten es aber für sinnvoll, sie nach wie vor **auch in Mittelzentren in Vorranggebieten Siedlung zuzulassen, um die städtebaulich integrierten Versorgungslagen zu stärken**. Damit kann auch vermieden werden, dass solche Einrichtungen vornehmlich in anderen Bundesländern (und dort auch nicht nur in Oberzentren) entstehen.

Zu 6-6 (Z) Agglomerationen:

Diese Regelung ist in der Praxis für die Kommunen nicht leistbar und kann außerdem zu planungsschadensrechtlichen Ansprüchen führen. Hier **sollte in die Begründung** aufgenommen werden, **dass primär die Landesplanungsbehörden** in solchen Fällen **von der Möglichkeit der Untersagung Gebrauch machen müssen**, um eine Anpassung der Bauleitplanung auf kommunaler Ebene zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Schöning'.

Christian Schöning
(Bürgermeister)