



Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

**Begründung
zum Bebauungsplan 1.05
„Solmser Gewerbepark“
5. Änderung**

Planstand: 31.07.2018

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	10
2	Inhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.1	Grundflächenzahl	12
2.2.2	Geschossflächenzahl	12
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4	Verkehrliche Erschließung	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
6	Immissionsschutz	14
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
8	Bergbau	16
9	Denkmalschutz	16
10	Sonstiges aus dem Verfahren	16
11	Sonstige Infrastruktureinrichtungen	17
12	Bodenordnung	17
13	Kosten	18

Anlagen

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Grundversorgung der Stadt Solms übernehmen die im Solmser Gewerbepark ansässigen Verkaufsstellen von Rewe, Vollsortimenter und Getränkemarkt, sowie Aldi_{Süd}. Der Standort liegt im zentralen Ortsteil Burgsolms und ist auch von Albshausen aus auf kurzem Wege erreichbar. Hinzu kommt eine Verkaufsstelle von Lidl in Oberbiel als Nahversorger für die beiden nördlich von Lahn und B 49 liegenden Stadtteile Niederbiel und Oberbiel. Die Nahversorgungsfunktion für den südlich nahtlos an den zentralen Ortsteil Burgsolms anschließenden Stadtteil Oberndorf obliegt einer Verkaufsstelle von Penny. Hinzu kommen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Ergänzt wird die stationäre Versorgung durch Verkaufswagen mit unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten.

Die Verkaufsstelle von Rewe verfügt aktuell über 968 m² Verkaufsfläche, zulässig sind lt. Bebauungsplan „Solmser Gewerbepark“ 970 m². Die ursprüngliche Verkaufsstelle von Aldi_{Süd} mit zulässig 820 m² Verkaufsfläche wurde zwischenzeitlich durch einen Neubau mit 958 m² Verkaufsfläche ersetzt. Dort, wo die ursprüngliche Verkaufsstelle stand, befinden sich heute die Kundenstellplätze.

Der Nahversorgungsstandort im Solmser Gewerbepark ist Ergebnis der dynamischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel der vergangenen Jahrzehnte, infolge derer durch ein Zusammenwirken von Sortimentsverbreiterung und -vertiefung auf der Angebotsseite, einer Nachfragedifferenzierung auf Kundenseite, Entwicklungen in der Kühl- und Tiefkühltechnik, dem Bedeutungsgewinn des motorisierten Individualverkehrs usw. ein Wandel stattgefunden hat. Das führt nicht nur zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen zwecks Steigerung des Einkaufskomforts, sondern auch dazu, dass kleinflächige Standorte nicht mehr ausreichen. So dient der erste Supermarkt in Burgsolms, Georgshüttenstraße 19a, heute einer Spielhalle.

In der jüngeren Vergangenheit hinzugetreten sind Aspekte der Nachhaltigkeit wie zum Beispiel energieeffizientes Bauen, die regelmäßig Neubauten erfordern. Hierfür bietet sich vorliegend der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Solmser Gewerbepark“ ausgewiesene Festplatz rund 150 m westlich des bestehenden Marktstandortes an, da die Schotterfläche vor allem als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge aller Art genutzt wird. Mit der Verlagerung rückt der Lebensmittelvollsortimenter auch um einige Gehminuten näher an die von Wohnnutzung geprägten Quartiere des zentralen Ortsteils Burgsolms heran.

Standörtlich handelt es sich nur um eine Verlagerung (wenngleich am Altstandort der Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich zunächst zulässig bleiben soll, bis ein abschließendes Konzept für eine gewerbliche Folgenutzung vorliegt, aufgrund dessen dann auch das bisher ausgewiesene Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden kann).

Bei dem Planstandort handelt es gemäß der umfassenden 3. Änderung des Bebauungsplanes 1.05 „Solmser Gewerbepark“, als Satzung beschlossen am 18.09.2001, um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“. Der Platz wird als Festplatz aber nicht mehr benötigt, so dass der Bebauungsplan mit dem Ziel geändert werden kann, hier ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Lebensmittelmarkt auszuweisen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Burgsolms, Flur 9 Nr. 73/16 und 73/24 sowie 73/6, 73/18, 74/7 und 78/2 jeweils in Teilen. An den Planstandort grenzen an:

- Norden: Straßenverkehrsflächen (deren Querschnittsreduzierung ist zulässig, da es sich hier nur um eine Stichstraße zur Erschließung der wenigen westlich liegenden Gewerbegrundstücke handelt).
- Westen: Gewerbegebiet (Spielhalle)
- Süden: Gewerbegebiet (Geschäftshaus mit verschiedenen Nutzungen)
- Osten: Gewerbegebiet (Tankstelle) und Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO (Aldi_{Süd})

Im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Solmser Gewerbepark“ liegt eine Fläche von insgesamt 0,54 ha.

1.3 Verfahren

Da es sich bei dem Planstandort um eine gewerbliche Konversionsfläche handelt, die innerhalb eines Siedlungsgefüges liegt und von bebauten Grundstücken umgeben ist, sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind gewahrt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl liegt mit GRZ = 0,6 bei 3.227 m² und damit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².
- Durch das Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, mit der die Nutzungsgrenze innerhalb des Sondergebietes Flur 9 Nr. 75/11 und 80/58 verschoben wurde, erfolgte nach § 13 BauGB, der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.2003 gefasst. Auf die Frage, ob hier ein räumlicher Zusammenhang i.S. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht, kommt es vorliegend nicht an, da zumindest kein zeitlicher Zusammenhang gegeben ist. Eine gemeinsame Betrachtung beider Änderungen im Hinblick auf die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens ist nicht erforderlich.

Damit kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Hierbei bedarf es zwar keiner formalen Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB, die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl vollumfänglich abzuarbeiten. Insoweit sei auf die Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

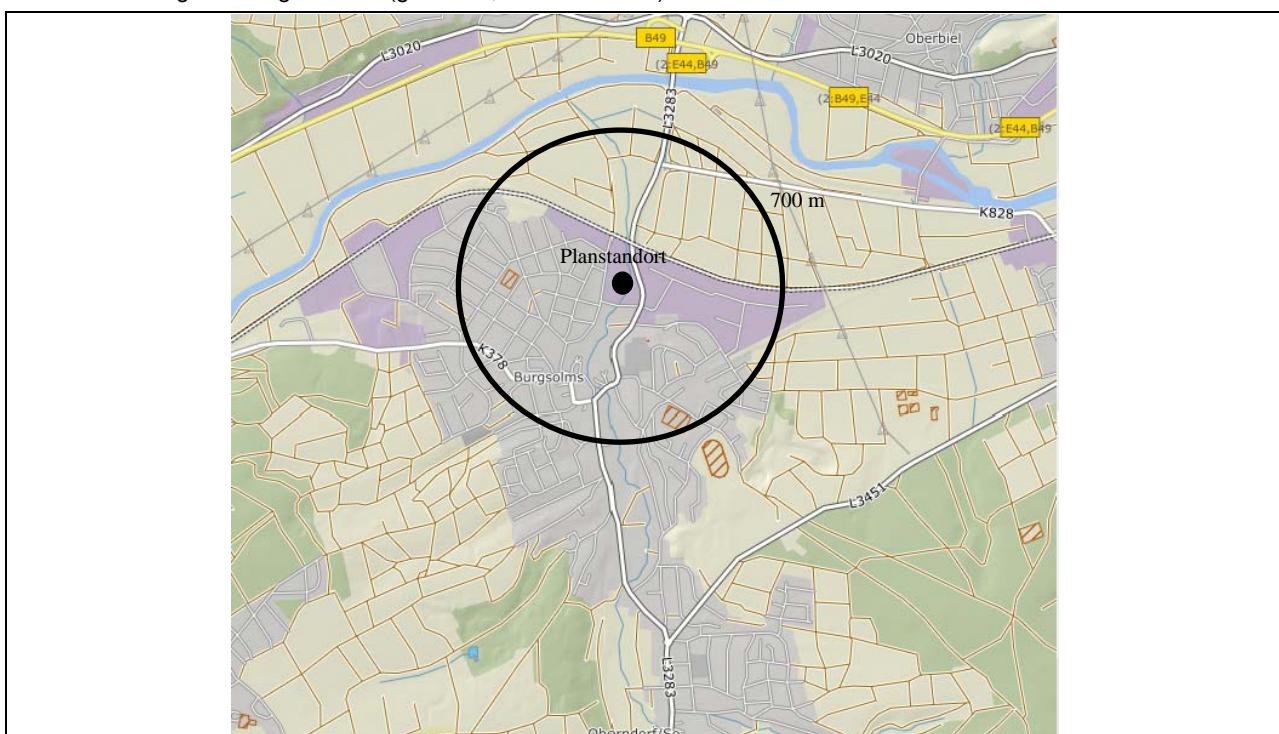
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 setzt sich in seinem Kapitel 5.4 mit Einzelhandelsvorhaben auseinander. Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die zum Teil unmittelbar aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in den Regionalplan Mittelhessen 2010 übernommen worden sind, werden im Folgenden besprochen.

5.4-1 (G) Die verbrauchernahen Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnortnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der Grundsatz der Raumordnung ist gewahrt, da sich die kleinräumige Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters auf die vorhandene Versorgungsstruktur der Stadt Solms nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auswirken wird.

Der Planstandort ist von einem großen Teil der Bevölkerung des zentralen Ortsteils Burgsolms fußläufig zu erreichen, wie die nachfolgende Karte mit dem bei diesem Kriterium regelmäßig zugrundegelegten 700 m Radius zeigt.

Abb.1: fußläufiger Einzugsbereich (genordet, ohne Maßstab)



5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Das Einfügegebot wurde bereits im Zusammenhang mit den Abweichungsanträgen für die gebietsansässigen Anbieter geprüft. Die ergangenen Entscheidungen bestätigen dies. Die kleinräumige Verlagerung des Vollsortimenters führt hier zu keiner abweichenden Bewertung.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Bei der Stadt Solms handelt es sich zwar um ein Grundzentrum, allerdings dient das Planvorhaben ausschließlich der Grundversorgung und liegt im zentralen Ortsteil Burgsolms. Damit ist der Zielvorgabe entsprochen.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Grundzentren haben einen Auftrag zur Versorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, das heißt Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren. Dem trägt das Planvorhaben Rechnung. Die Prüfung einer Wahrung des Kongruenzgebotes erfolgt im Regierungsbezirk Mittelhessen auf Grundlage der „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahungs- und Genussmittelbereich“. Hiernach stellt sich die Situation in Solms derzeit wie folgt dar:

Spalte 1	2	3	4	5	6	7
Markt	zulässige Verkaufsfläche gem. Bebauungsplan	genehmigte Verkaufsfläche	Umsatz pro m ²	Umsatz VK gem. Spalte 2	Umsatz, VK gem. Spalte 3	Umsatz worst case
	in m ²		in €	in €		
Aldi	820	958	8.875	7.277.500	8.502.516	8.502.516
Rewe	970	968	5.048	4.896.560	4.884.647	4.896.560
Rewe, Getränke	535	535	1.600	855.664	855.664	855.664
Lidl	1.060	1.001	6.195	6.566.700	6.199.956	6.566.700
Logo	450	326	1.600	720.000	521.168	720.000
Penny	950	778	5.039	4.787.050	3.917.974	4.787.050
Summen			25.103.474	24.881.925	26.328.490	
Bindungsquote in %			91	90	96	

Der Berechnung der Bindungsquote liegt eine sortimentsbezogene Kaufkraft in Höhe von 27.508.360 €/Jahr – in der Stadt Solms waren zum 31.12.2017 mit Erstwohnsitz 13.618 Einwohner gemeldet, denen jeweils eine Kaufkraft in Höhe von 2.020 € zugeordnet wird – zugrunde.

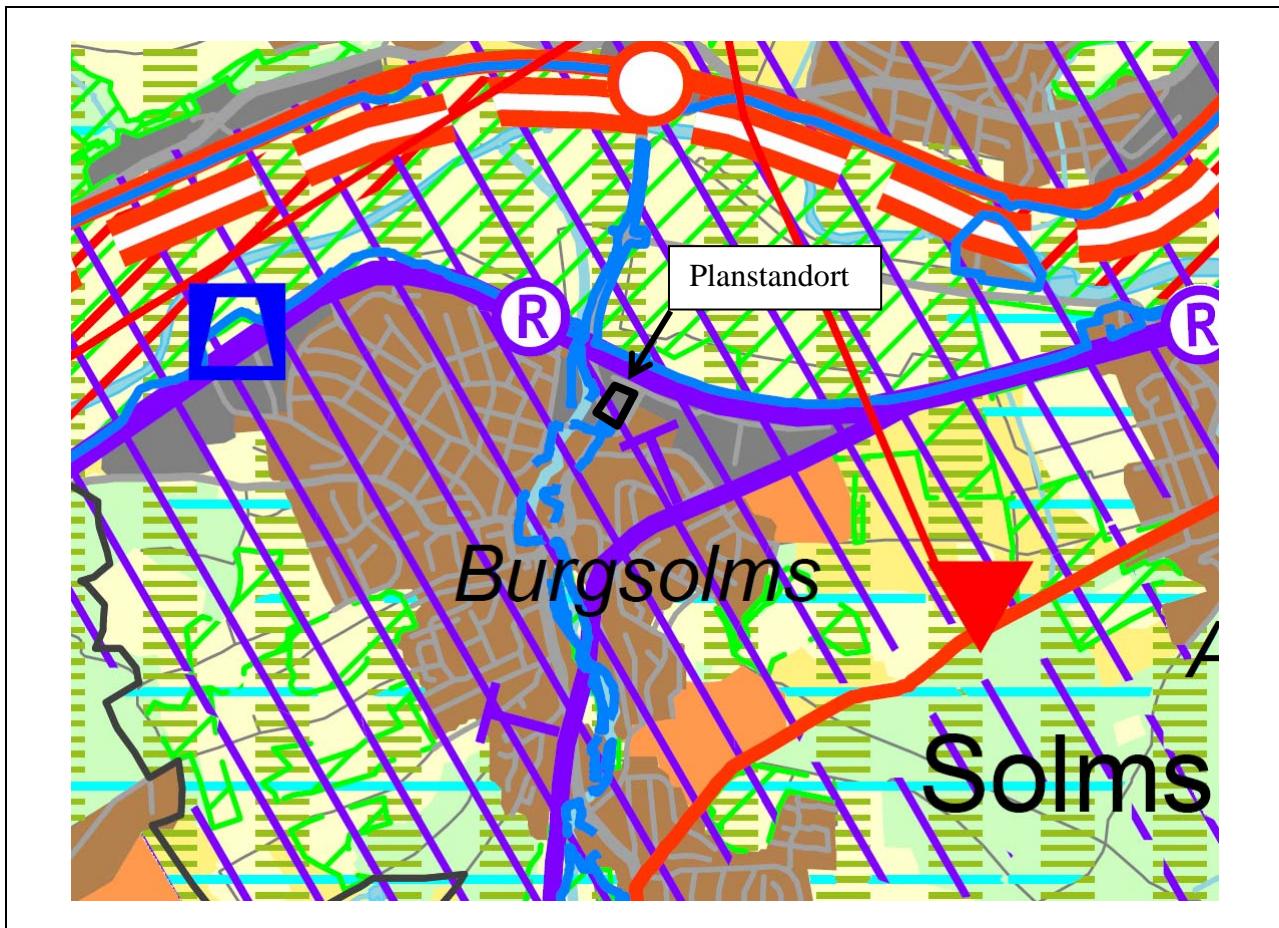
Sollte der „Altstandort“ wieder durch einen in seiner Flächenproduktivität Rewe vergleichbaren Lebensmittelmarkt besetzt werden, würde sich Bindungsquote bei max. 121 % bewegen. Da realistischerweise aber davon ausgegangen werden kann, dass der Altstandort nicht wieder durch einen Lebensmittelanbieter besetzt werden wird, wird das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Kaufkraftbindung zukünftig nahezu ausgeglichen sein:

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche bei Rewe von 960 m² auf 1.400 m² wird die Bindungsquote auf nur 104 % ansteigen. Dem Gebot der interkommunalen Abstimmung wird durch die Beteiligung der Nachbargemeinden im Regelverfahren nach BauGB Rechnung getragen.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Der Planstandort liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, während der Altstandort des Supermarktes und des Getränkemarktes sowie die Verkaufsstelle von Aldi_{Süd} innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand liegen. Dieser Diskrepanz wird durch die beantragte Zielabweichung Rechnung getragen.

Abb. 2: Planstandort auf Basis des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (genordet, ohne Maßstab)



Da der Planstandort in dem Bebauungsplan „Solmser Gewerbepark“ 2001 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und keiner gewerblichen Nutzung unterliegt, wird sich die Verlagerung auf die Gewerbe- flächenbilanz der Stadt Solms nicht negativ auswirken.

Darauf, dass der Planstandort, wenn auch nur geringfügig, näher an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit seinen Wohnquartieren heranrückt, wurde bereits hingewiesen.

Verbleibt schließlich festzustellen, dass davon ausgegangen wird, dass der Altstandort nach dem Auszug von Rewe wieder einer gewerblichen Nutzung außerhalb des Einzelhandels zugeführt wird, so dass dem Gewerbe letztlich sogar mehr Fläche als derzeit zur Verfügung gestellt werden kann.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innerstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich eine kleinräumige Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Der Standort ist seit vielen Jahren eingeführt. Er ist für einen Großteil der Bevölkerung des zentralen Ortsteils auch fußläufig erreichbar und weist somit wesentliche Elemente einer städtebaulichen Integration und funktionalen Verbindung zu den in einer Entfernung von weniger als 100 m anschließenden Siedlungsbereichen auf. Die ÖPNV-Anbindung ist durch die nahe gelegenen Bushaltestellen „Bahnhof“ und „Hüttenstraße“ ebenfalls gewährleistet.

5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

Die beiden Nahversorger im Solmser Gewerbepark liegen von der Bundesstraße B 49 aus gesehen am Anfang der die Ortsdurchfahrt bildenden Georgshüttenstraße, Krautgärtenstraße und Lindenstraße, an denen der überwiegende Teil der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelhandwerker und Dienstleistungsanbieter ansässig ist. Infolge der Verlagerung des Rewe Marktes wird die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes und damit auch dessen Funktion als Frequenzbringer für den weiteren Verlauf der an der Ortsdurchfahrt ansässigen Gewerbetreibenden gestärkt.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 432 m² begründet zwar eine zusätzliche Kaufkraftbindung. Nach dem modell-theoretischen Ansatz der Regionalversammlung Mittelhessen sind dies rd. 2,18 Mio. € pro Jahr. In der Realität wächst der Umsatz aber nicht linear mit der Verkaufsfläche, wodurch die Umsatzumverteilung auch ohne explizite gutachtliche Überprüfung als so gering anzusehen ist, dass allein schon deshalb keiner der Wettbewerber weder in Solms noch in den benachbarten Gemeinden existenziell gefährdet werden wird.

Die Umsatzumverteilung erfolgt gegenüber mehreren systemimmanen Wettbewerbern des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels, wobei die Betroffenheit des einzelnen Anbieters deutlich unter der allgemein als kritisch erachteten 10%-Grenze bei der Umsatzumverteilung bleiben wird. Wirtschaftliche Effekte, die geeignet wären, in negative städtebauliche Effekte umzuschlagen, welche einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten, sind damit nicht zu erwarten.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zugelässig.

Dieses Ziel der Raumordnung ist vorliegend unbeachtlich.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

Der Plansatz 5.4-9 (Z) bedarf keiner Erörterung, da der Planstandort bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbebeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Der Plansatz dient der Sicherung geeigneter Flächen für die gewerblich-industrielle Entwicklung und wird auch von der Stadt Solms unterstützt. Die bisherige Nutzung als Festplatz spricht dafür, dass die hier zur Umwidmung anstehende öffentliche Grünfläche auch weiterhin keiner gewerblichen Entwicklung zugeführt wird. Andererseits wird durch die Verlagerung des Vollsortimenters innerhalb des Solmser Gewerbearks eine Fläche von knapp 5.600 m² frei, die zukünftig einer gewerblichen Entwicklung wird zugeführt werden können, sei dies als Vermietung der vorhandenen Bebauung oder auch durch Neubebauung. Damit wird auch diesem Planziel Rechnung getragen.

5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen

Dieses Ziel der Raumordnung ist vorliegend unbeachtlich.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung hat in seiner Sitzung am 08.06.2018 der Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugestimmt. Der Bebauungsplan ist daher gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms stellt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2001 im wesentlichen Grünfläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planstandort liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solmser Gewerbepark“ 3. Änderung und ist dort im Wesentlichen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Abb. 3: Bebauungsplan „Solmser Gewerbepark“ 3. Änderung (Ausschnitt ergänzt, genordet, ohne Maßstab)



Planziel der fünften Änderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

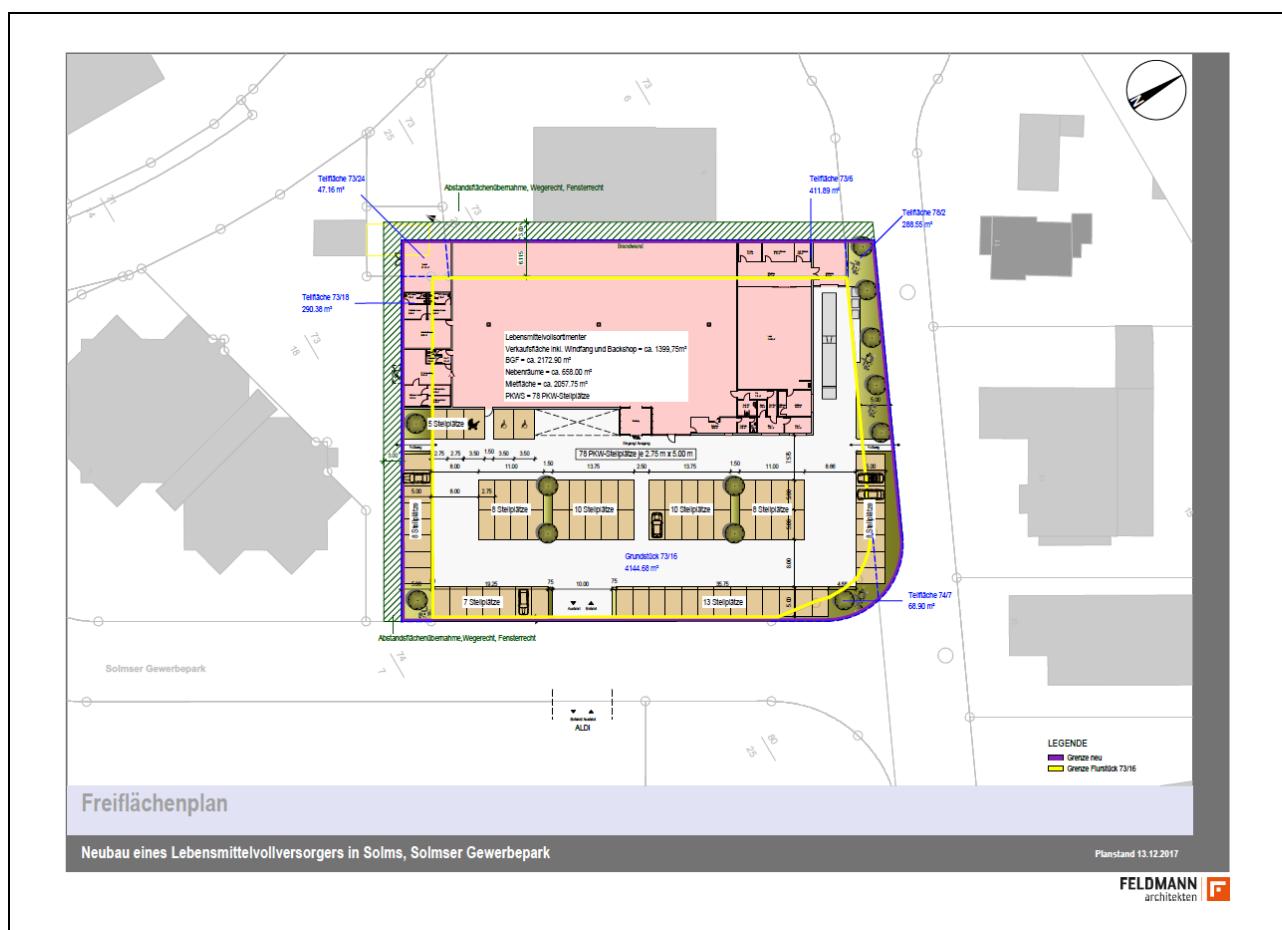
2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt. In einem Sonstigen Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zulässig ist. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Hinzu kommt einen Backshop mit Bestuhlung auf einer Geschossfläche von maximal 100 m².

Abb. 4: Einbettungsskizze des geplanten Neubaus (AB Feldmann, nicht genordet, ohne Maßstab)



Die Einbettungsskizze gibt den aktuellen Stand der Planung wieder, Änderungen sind im weiteren Verlauf des Planungsprozesses möglich, die Verkaufsfläche bleibt aber bei max. 1.400 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ fest und bleibt somit hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zurück. Die Festsetzung orientiert sich an der oben eingefügten Einbettungsskizze.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,95$ überschritten werden darf. Dies begründet sich in der Art der bereits vorhandenen und geplanten Nutzung, die regelmäßig einen hohen Stellplatzbedarf aufweist.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel auf $GFZ = 0,6$ festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 1$.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dort, wo eine Grenzbebauung vorgesehen ist, mittels Baulinien, auf die gebaut werden muss. Im Übrigen gelangt das Instrument der Baugrenze, bis an die gebaut werden kann, zur Anwendung. Die Ladezone wird separat ausgewiesen, sie wird auf der Nordseite des geplanten Gebäudes angeordnet. Hierdurch wird insbesondere auch dem Schutzzanspruch des südlich an der Buderusstraße gelegenen und als Mischgebiet ausgewiesenen Altenheimes Rechnung getragen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 2 HBO werden als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen, dass Einfriedungen offen zu gestalten sind und eine Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante aufweisen dürfen. Hierdurch wird einerseits eine Abgrenzung möglich, andererseits bleibt aber auch der Sichtkontakt zwischen den Straßenverkehrsflächen sowie dem Parkplatz und dem Marktgebäude gewahrt, wodurch Vandalismus und Einbrüchen vorgebeugt werden kann.

Zudem wird bestimmt, dass 30 % der baulich nicht genutzten Flächen, der Grundstücksfreiflächen, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Eine besondere Festsetzung zu Stellplätzen ist nicht erforderlich, hier wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Solms verwiesen. Aufgrund der ungeklärten Bodenverhältnisse wird allerdings von der Vorgabe, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind, Abstand genommen.

Stellplätze sind zudem ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie zum Beispiel Absperrgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Solmser Gewerbeparks erfolgt über die gleichnamige Straße mit Anschluss an die Georgshüttenstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3283. Die Einmündung der Stadtstraße in die Landesstraße ist für den Kfz-Verkehr ausreichend dimensioniert, so dass es vorliegend, zumal unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich nur um die Verlagerung eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes handelt, keiner vertiefenden Untersuchungen bedarf.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Auch wenn es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keiner formalen Umweltprüfung bedarf, so sind die dieser zuzurechnenden Belange vollumfänglich abzuarbeiten, wie sich aus dem Gebot der gerechten

Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ergibt. Diesbezüglich sei auf die Ausführungen in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2001 ist der Planstandort von Gewerbegebiet und eines hinsichtlich seines Schutzstatus vergleichbaren Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO umgeben. Dem Trennungsgrundsatz ist damit Rechnung getragen. Dies gilt grundsätzlich auch für das Altenheim Buderusstraße, das als Mischgebiet ausgewiesen und nach der angrenzend vorhandenen gewerblichen Nutzung durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen abgeschirmt ist.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind Bestand.

Bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser weist in seiner Stellungnahme vom 03.07.2018 auf Folgendes hin:

„Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nicht eintreten. Niederschlagswasser von den künftigen Fahrbahn- und Parkplatzflächen muss daher vor der Versickerung in einer ausreichend bemessenen Absetzanlage vorgereinigt werden.“

Versickerungsanlagen sind entsprechend dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlage sind nachzuweisen (Bodengutachten). Die Mächtigkeit des ungesättigten Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel) muss mindestens 1 m betragen. Auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Bereich einer ehem. Industrieanlage ist außerdem zu belegen, dass im Bereich der Versickerungsanlage keine durch die Versickerung mobilisierbare Altlasten vorhanden sind.“

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

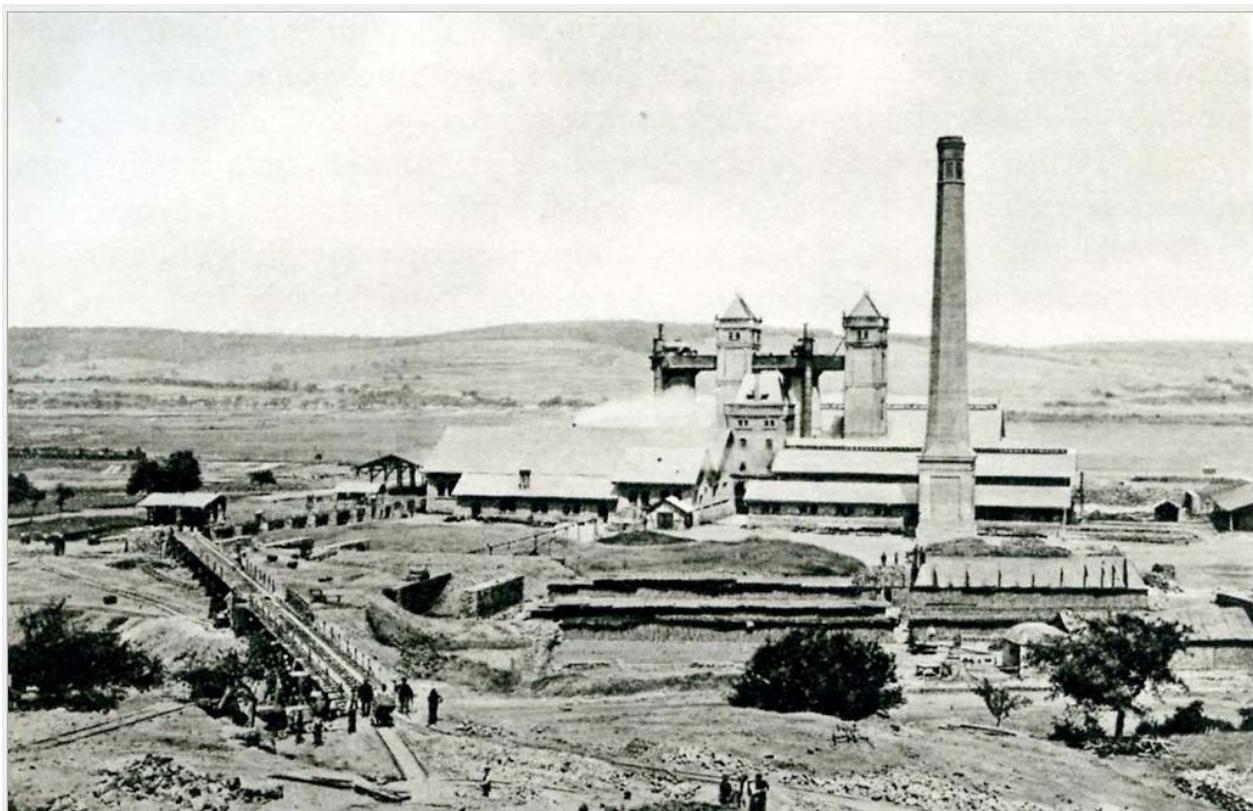
Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Bei dem Solmser Gewerbepark handelt es sich um eine gewerbliche Konversionsfläche, da sich hier vormals die Georgshütte befand, deren Hochöfen von 1875 bis 1927 Erz verhütteten, das in den Gruben südwestlich von Oberndorf aber auch in dem heutigen Besucherbergwerk Grube Fortuna gewonnen und per Kleinbahn und Luftseilbahn angeliefert wurde.

Abb. 5: „Die Georgshütte bei Burgsolms, vor 1883“, in: Historische Bilddokumente <<https://www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/bd/id/231-022>> (Stand: 19.10.2011)



Von den vormaligen Hüttengebäuden sind keine Zeugnisse mehr vorhanden, allerdings handelt es sich auch bei dem Festplatz um eine künstliche Auffüllung.

Das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 - Altlasten, Bodenschutz hat im Rahmen des der Bau- leitplanung vorlaufenden Zielabweichungsverfahrens ferner darauf hingewiesen, dass in der Altflächenda- tei für den unmittelbar an den Planstandort angrenzenden Bereich mehrere Einträge vorhanden sind. Hierbei handele es sich um die Bereiche „Solmser Gewerbepark 5“ (Altstandort einer Kfz-Werkstatt), „Georgshüttenstraße 20“ (Altstandort Buderussche Eisenwerke und Betonwerke), „Solmser Gewerbepark 7“ (Altstandort Buderus AG, Wetzlar, Betonfertigung) sowie „Solmser Gewerbepark 7“ (Altstandort Georgshütte). Auf den beiden Altstandorten „Solmser Gewerbepark 7“ seien in den Jahren 1997 bis 2001 u.a. ca. 250 m³ belasteter Boden ausgekoffert worden. Es seien Restbelastungen verblieben, die jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen seinerzeit als tolerierbar angesehen wurden. Im Zuge künf- tigiger Erdaushubmaßnahmen kann es daher zum Anfall von Bodenverunreinigungen kommen, die abfall- rechtlichen zu verwerten sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden hier in Abstimmung mit dem Nachsorgenden Bodenschutz, Dez. 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen die erforderlichen Untersu- chungen und anschließend die gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt. Zudem werden die Erdarbeiten gutachtlich begleitet.

Grundwasser

Sollte bei der Bebauung des Planungsbereiches / Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungs- planes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforder- lich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

8 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Plangebie- tes.

9 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

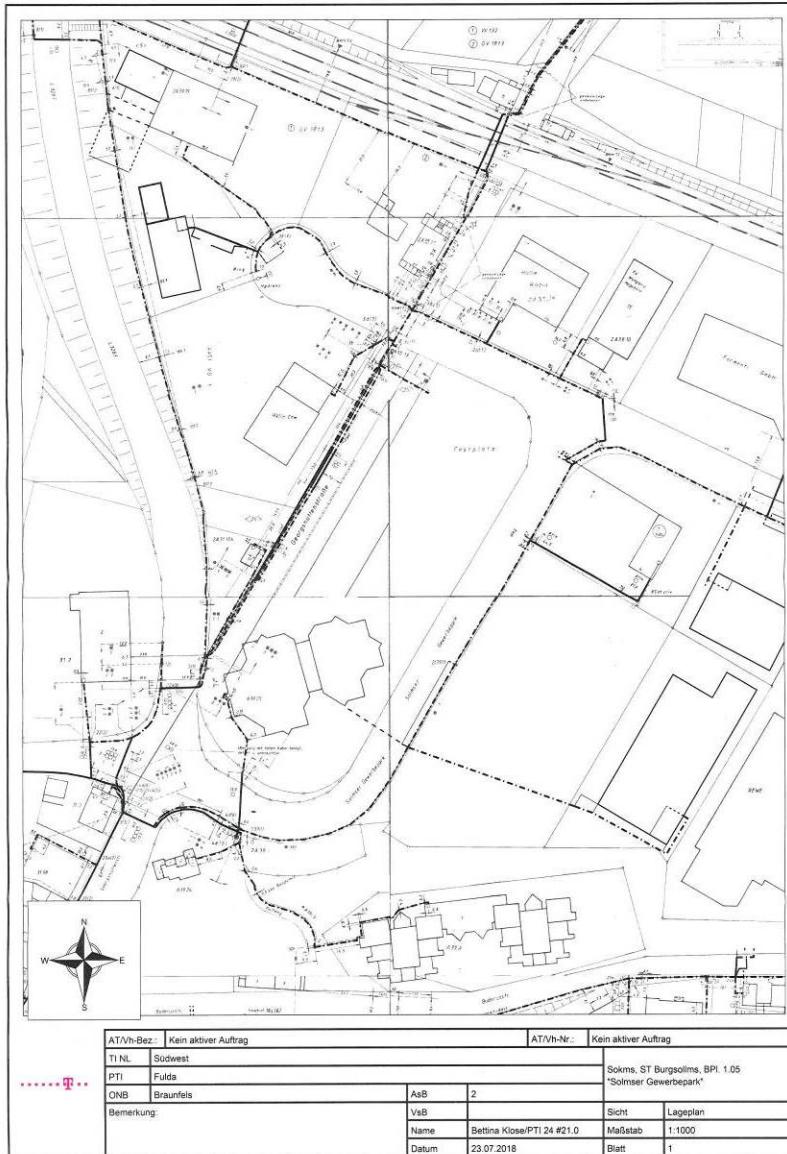
10 Sonstiges aus dem Verfahren

In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsge- räte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüs- tungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen (§ 13 HBO).

11 Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich sind.

Lageplan Telekommunikationslinien



Darüber hinaus befinden sich Versorgungsanlagen der Energie Netz Mitte GmbH im Planungsbereich.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

13 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Solms voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt: