



---

Stadt Solms, Stadtteil Burgsolms

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ - 3. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

---

Satzung

Planstand: 06/2020

Bearbeitung:

Franziska Licher, M.Sc. Geographie  
Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

---

**Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b> .....   | <b>3</b>  |
| 1.1 Veranlassung und Planziel .....  | 3         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....   | 4         |
| 1.3 Übergeordnete Planungen .....  | 4         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....   | 5         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....  | 5         |
| 1.6 Verfahren .....  | 7         |
| 1.7 Verfahrensstand .....  | 8         |
| <b>2. Änderungen der bisherigen Festsetzungen</b> .....                          | <b>8</b>  |
| <b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....   | <b>10</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....  | 10        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....  | 11        |
| 3.2.1 Grundflächenzahl .....   | 11        |
| 3.2.2 Geschossflächenzahl .....  | 12        |
| 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse .....   | 12        |
| 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                             | 13        |
| 3.4 Verkehrsflächen.....   | 13        |
| <b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....                    | <b>13</b> |
| <b>5. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....                          | <b>14</b> |
| <b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....                       | <b>15</b> |
| 6.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange.....                              | 15        |
| 6.2 Boden, Wasser und Klima .....  | 15        |
| 6.3 Biotop- und Nutzungstypen .....  | 15        |
| 6.4 Gesetzlich geschützte Biotope .....  | 16        |
| 6.5 Artenschutz.....   | 16        |
| 6.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete..... | 16        |
| <b>7. Immissionsschutz</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....                       | <b>18</b> |
| <b>10. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien</b> .....           | <b>23</b> |
| <b>11. Brandschutz</b> .....   | <b>24</b> |
| <b>12. Altablagerungen, Altlasten und Bodenschutz</b> .....                      | <b>25</b> |
| <b>13. Denkmalschutz</b> .....   | <b>27</b> |
| <b>14. Bodenordnung</b> .....  | <b>28</b> |
| <b>15. Kosten</b> .....  | <b>28</b> |

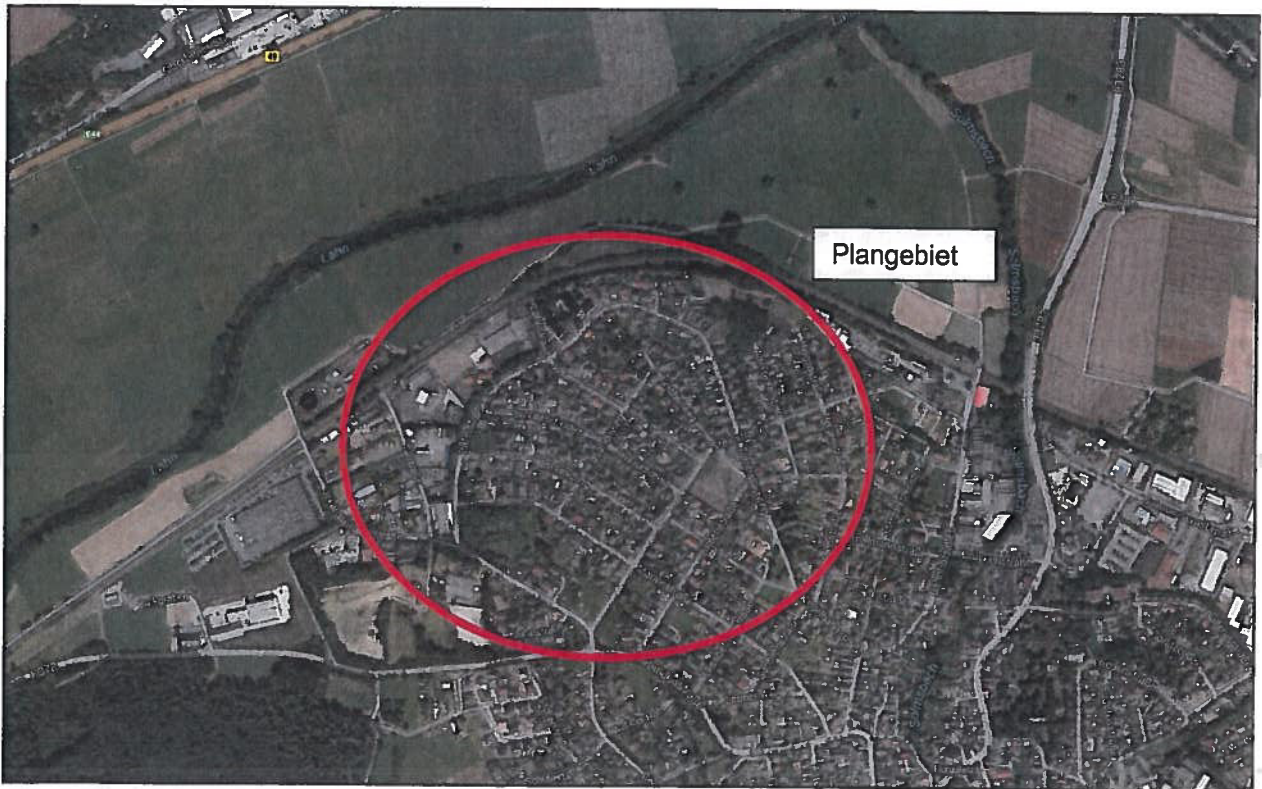
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat in ihrer Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ beschlossen. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der bisher festgesetzten Parkplatzflächen und Grünanlagen in Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebiets, Umwandlung von Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz in Zweckbestimmung Parkanlage, Rücknahme von Fußwegen und Wendeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten. In Teilbereichen wird eine Nachverdichtung bei der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (Zahl der Vollgeschosse), in einem weiteren Teilbereich eine Reduzierung der Vollgeschosse aufgrund des Bestandes vorgenommen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der zulässigen Grundfläche wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Planaufstellung kann daher als eine Maßnahme im Innenbereich (Nachverdichtung) bewertet und das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die erste Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB wurde im Juli / August 2015 durchgeführt. Nach Durchführung der Entwurfs-offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB sind seitens der Träger öffentlicher Belange noch Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die zu Planänderungen führen: Änderungen der Baugrenzen, Erstellung einer Lärmprognose und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung, Aufnahme nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Lage des Plangebietes im Luftbild



Eigene Darstellung, auf Basis von: [http:// www.google.de/maps](http://www.google.de/maps) (23.03.2015)

genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Burgsolms, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ sowie die Hinzunahme des Flurstücks 2/1 der Flur 2 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

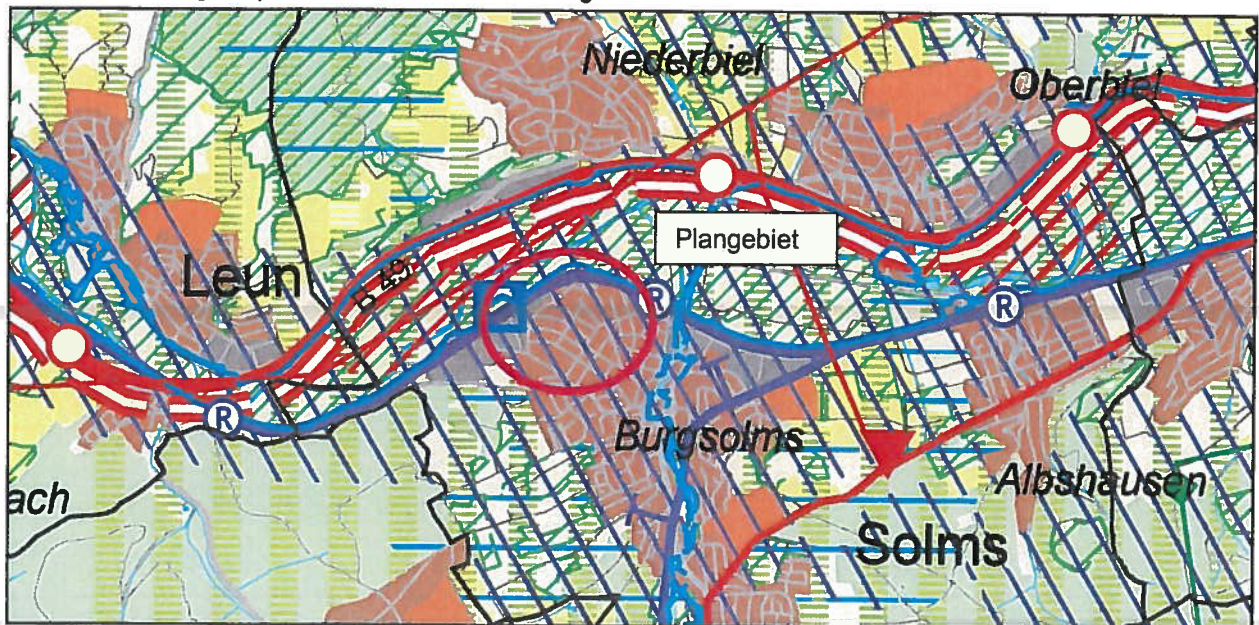
|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| Norden: | Gelände der Deutschen Bahn        |
| Westen: | Gewerbegebiet Kalkkippel          |
| Süden:  | Reitzentrum, Baugebiet Lahnstraße |
| Osten:  | Wohnbebauung                      |

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 14,5 ha (145.416 m<sup>2</sup>).

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* und *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt, überlagert durch die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet bereits überwiegend Wohn- und Gewerbegebiete bzw. Grünflächen aus. Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima sind vorliegend nicht zu erwarten. Die vorliegende Ausweisung der *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* erfolgt großzügig und betrifft die komplette Ortslage von Burgsolms.

Ausschnitt aus Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Plangebiet

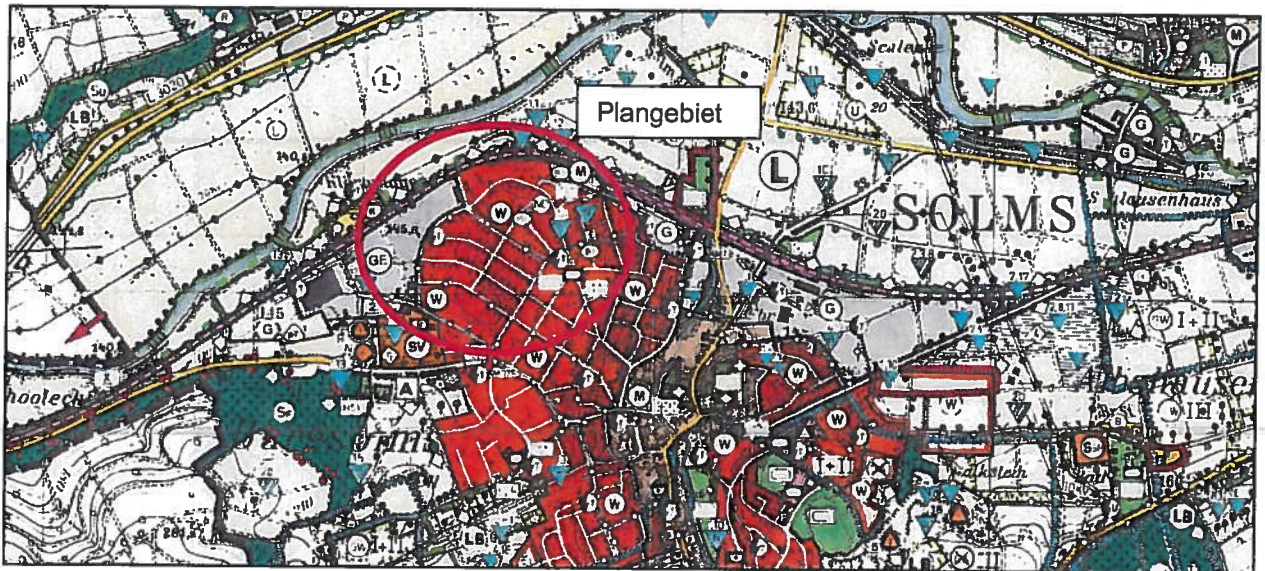


genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Solms stellt das Plangebiet bereits zu einem Großteil als *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die östliche Grünfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die westliche Grünfläche noch als Wohnbaufläche, was allerdings nicht weiter beachtlich ist, da im hier zu vollziehenden Verfahren nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms mit Plangebiet

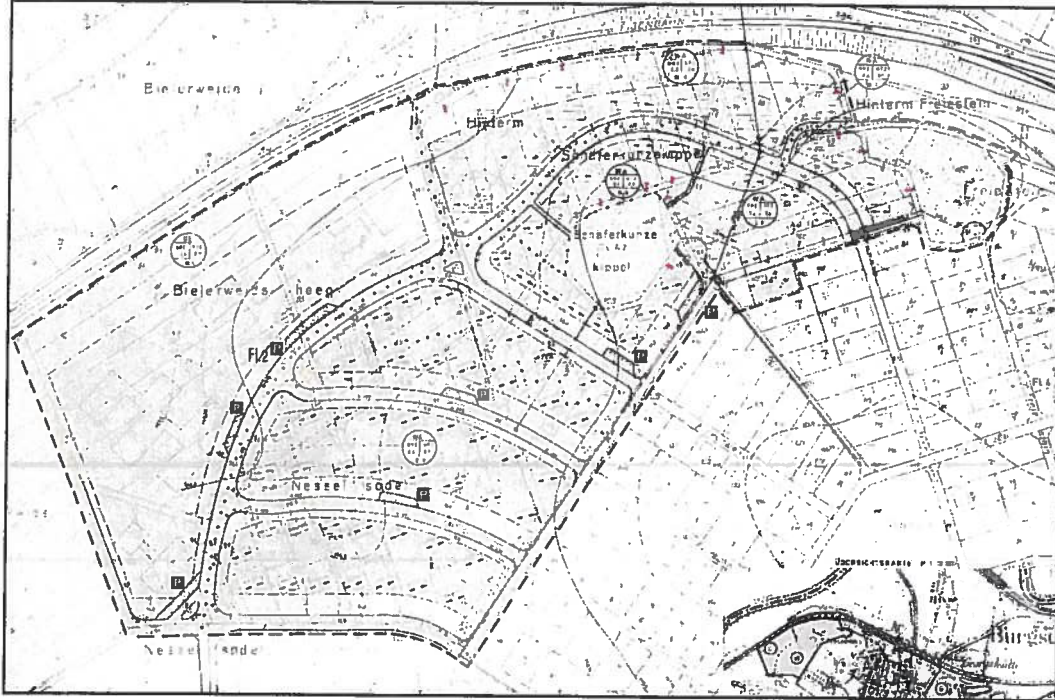


genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ aus dem Jahr 1968 weist für seinen Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich Gewerbegebiet, im sonstigen Gebiet hauptsächlich Allgemeines Wohngebiet, Parkplatzflächen, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz aus. Der vorliegende Bebauungsplan überplant den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1968.

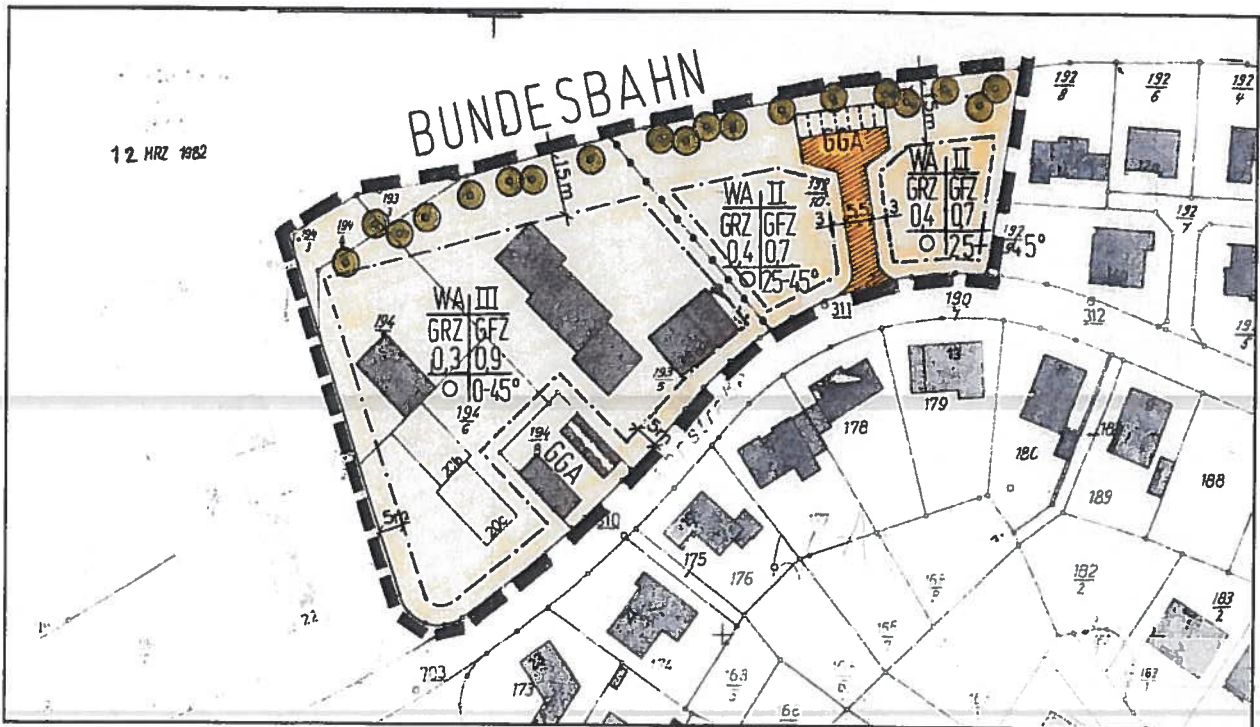
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“



genordet, ohne Maßstab

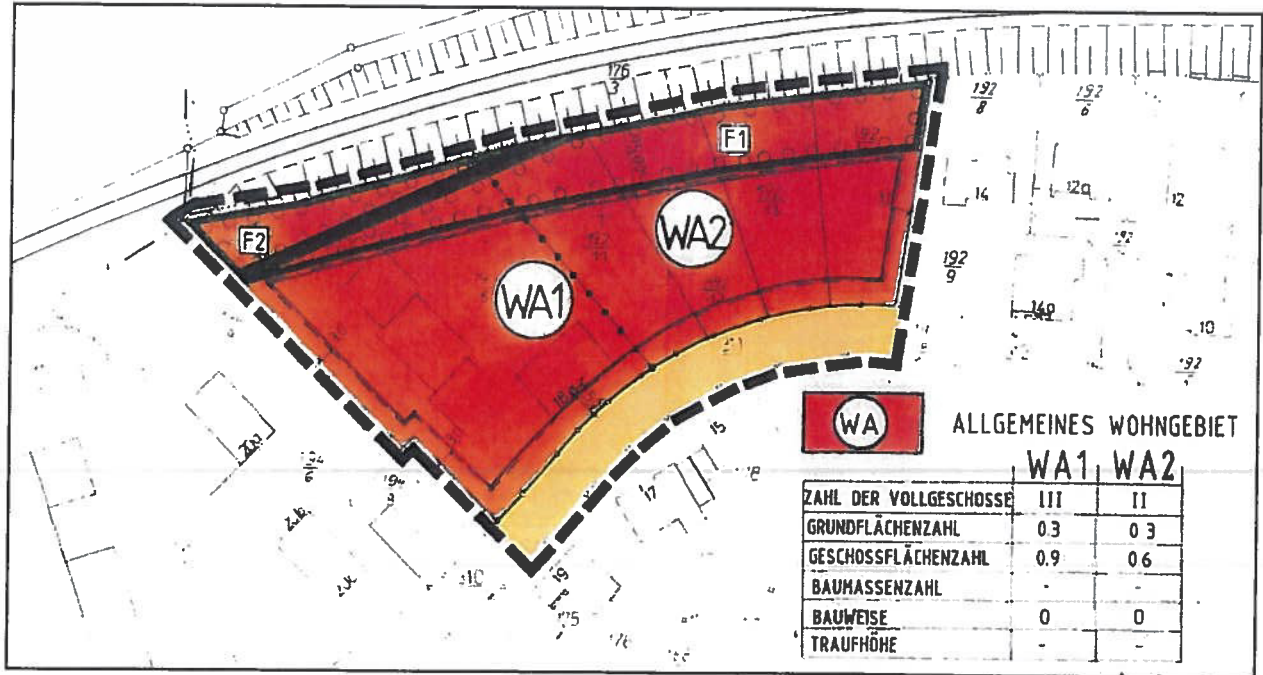
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ – 1. (1984) und 2. Änderung (1990) weist am nördlichen Rand des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet mit einem diversifizierten Maß der baulichen Nutzung aus.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ – 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

## Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ – 2. Änderung



genordet, ohne Maßstab

## 1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird oder eine Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>, wobei auf Grund einer überschlägigen Einzelfallprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Weiterhin wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche insgesamt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Im Ergebnis einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berühr-

ten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

### 1.7 Verfahrensstand

|   |   |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>   | 24.03.2015<br>Bekanntmachung: 25.06.2015                            |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB</b>   | 06.07.2015 – 07.08.2015<br>Bekanntmachung: 25.06.2015               |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>               | Anschreiben: 25.06.2015<br>Frist: analog § 3 Abs.2 BauGB            |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB</b><br>(2. Offenlage) | Anschreiben 06.06.2019<br>Frist analog § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b> (2. Offenlage)  | 14.06.2019 – 19.07.2019<br>Bekanntmachung 06.06.2019*               |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>   | <b>30.06.2020</b>   |

\* Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

## 2. Änderungen der bisherigen Festsetzungen

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan und die 1. und 2. Änderung sind bereits vollständig umgesetzt worden, allerdings ergaben sich bei der Realisierung gegenüber den festgelegten Vorgaben wesentliche Änderungen, die im Zusammenhang mit der 3. Änderung bereinigt werden. Gleichzeitig erfolgen in Teilbereichen eine Erweiterung der Bauflächen (Gewerbegebiet) sowie die Rücknahme von einzelnen Verkehrsflächen. Die Änderung der Planung können wie folgt beschrieben werden:

1. Anpassung der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet an den heutigen Bestand. Gegenüber der bisherigen Planung sind die Gebäude überwiegend näher an die Erschließungsstraßen gebaut worden, so dass nachträglich die Anpassung der Baugrenzen erfolgt.
2. Umwandlung der westlichen Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz in Parkanlage. Der Spielplatz als Solches wird nicht mehr benötigt, so dass diese Fläche entsprechend in eine Parkanlage umgewandelt werden soll.



3. Umwandlung der westlichen öffentliche Grünanlage in eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage. Langfristig ist analog der westlichen Grünfläche auch hier eine Umgestaltung in eine Parkanlage vorgesehen, wobei der bestehende Gehölz- und Baumbestand zunächst grundsätzlich zu erhalten ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass in diesem Bereich Bodendenkmäler vorhanden sind, ist jedoch eine Ausnahmefestsetzung aufgenommen (2.3) worden, in dem die Rodung<sup>1</sup> der Gehölze und Bäume dann zulässig ist, wenn die Freilegung der Bodendenkmäler oder für Forschungsarbeiten an den Bodendenkmälern dies erfordert.
4. Sicherung von Bodendenkmälern.
5. Rücknahme von öffentlichen Parkflächen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet. Die Ursprungsplanung sah zahlreiche Parkflächen am Rande der Erschließungsstraßen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet vor, die als Solche jedoch nie umgesetzt wurden. Da die Erschließungsstraßen selbst ausreichend Raum für Parkflächen im öffentlichen Straßenverkehrsraum zulassen, besteht kein Handlungsbedarf die bisher festgesetzten Parkflächen bei der 3. Änderung zu übernehmen.
6. Erweiterung der nordwestlichen Baugrenzen im Bereich des Gewerbegebietes analog des heutigen Bestandes.
7. Rücknahme der bisher festgesetzten Firstrichtung der Hauptgebäude, die bei der Umsetzung nur unzureichend berücksichtigt wurden.
8. Erhalt von Grünstrukturen als Puffer zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der gewerblichen Nutzung, um die Gebietstypen voneinander abzugrenzen und mögliche Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu minimieren.
9. Rücknahme der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des WA 2 nördlich der Lahnstraße bzw. Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse südlich der Lahnstraße (Übernahme des heutigen Bestandes).
10. Rücknahme der Fußwegeverbindungen zu den öffentlichen Spielplätzen, da die Flächen überwiegend an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft oder verpachtet sind.
11. Rücknahme des Wendehammers in Verlängerung der Straße Lärchenstraße, da die Flächen überwiegend an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft oder verpachtet sind.
12. Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und aufgrund des Bestandes.
13. Darstellung von Zufahrten zu den gewerblichen Grundstücken.

Bis auf vier einzelne Baugrundstücke ist das gesamte Gebiet bereits vollständig bebaut und genutzt, so dass die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keinen maßgeblichen neuen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

#### Änderungen zum Entwurf 2. Offenlage

- Aufnahme von Lärmpegelbereichen für das Gewerbegebiet (GE 4 und GE 5)
- Textliche Festsetzungen zu Emissionskontingenten (2.4)
- Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

<sup>1</sup> unter Beachtung der gesetzlichen zulässigen Rodungszeiten

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 sozialgerechte Bodennutzung 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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 Nr. 3 „Burgsolms-Nord“ – 3. Änderung aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 bis Nr.3 ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. des § 4 BauNVO aus (1.2.1.1).

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- (Tankstellen).

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

Ausweisung (1.2.1.2) eines **Gewerbegebietes** GE 4 und GE 5 gemäß § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

Gemäß textlicher Festsetzung (2.1) ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wobei die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung (grau bei s/w – Abzügen), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

Weiterhin werden zwei Öffentliche **Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage** ausgewiesen anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz und Öffentlichen Grünanlage.

Die oben aufgeführten Nutzungen und Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bis auf die beiden Grünflächen auch in den Örtlichkeiten umgesetzt worden. Trotz der Nichtbeachtung des Trennungsgrundsatzes (BauNVO und BImSchG) bestehen derzeit keine städtebaulichen Konflikte zwischen den Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen im Nordwesten des Plangebietes.

### 3.2 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 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (1.2.2.2) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Gewerbegebiet eine bestandsorientierte Grundflächenzahl fest, sodass die bestehende Bebauung planungsrechtlich abgesichert und zugleich eine ergänzende Bebauung ermöglicht wird, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft. Im Zuge der behutsamen Nachverdichtung ist auch die Grundflächenzahl in Teilbereichen erhöht worden.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (1.2.2.1) gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Gewerbegebiet eine bestandsorientierte Geschossflächenzahl fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im Zuge der behutsamen Nachverdichtung ist auch die Geschossflächenzahl in Teilbereichen erhöht worden. Im Zuge der behutsamen Nachverdichtung ist auch die Grundflächenzahl in Teilbereichen erhöht worden.

### 3.2.3 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 für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse (III und II) bestandsorientiert (Festsetzung 1.2.2.3). Innerhalb des Plangebietes ist somit auch künftig eine einheitliche Bebauung bezüglich der Vollgeschosse zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, gewährleistet. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse von Z = II festgesetzt. Analog der Geschossflächenzahl sind auch im nordöstlichen Bereich der Lahnstraße die Zahl der Vollgeschosse von III auf II gesenkt worden, da sich in diesem Bereich eine klassische Einzelhausbebauung etabliert hat.

Aufgrund der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur und Wehrbereichsverwaltung wurde eine textliche Festsetzung (4.13) bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Bundesamt für Infrastruktur, Wehrbereichsverwaltung

Aufgrund der bestehenden Bebauung existieren im Plangebiet keine Gebäude mit einer Höhe von über 30m über Grund. Da aufgrund der textlichen Festsetzungen theoretisch eine Gebäudehöhe von 30m erreicht werden könnte, werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in der Begründung und Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbe- und Wohngebiet wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch künftig eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (1.2.3.1).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen** (1.2.3.2), über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfassen die Baugrenzen den heutigen Gebäudebestand (Hauptnutzung) und weichen daher von der Ursprungsplanung deutlich ab. Im Bereich des Gewerbegebietes sind die Baugrenzen nach Norden erweitert worden und erfassen ebenfalls den heutigen Bestand bzw. ermöglichen weitere Expansionen.

### 3.4 Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1968 festgesetzten Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert übernommen. Nur die bisher ausgewiesenen Parkflächen am Rande der Erschließungsstraßen bzw. im Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet werden zurückgenommen, da die Flächen im Zuge der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes an die Grundstückseigentümer veräußert wurden. Im öffentlichen Straßenraum selbst steht aufgrund der Straßenausbaubreite genügend Parkraum zur Verfügung.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 3 „Burgsolms Nord“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und Einfriedungen.

### Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält aufgrund des Bestandes nur eine einzelne Festsetzung zur Dachgestaltung (3.1). Zulässig sind demnach Dächer mit einer Neigung von maximal 30°. Die Festsetzung soll vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

## Einfriedungen

Um Trennwirkung der Grundstücke zum Straßenraum zu vermeiden, darf die Höhe straßenseitiger Einfriedungen maximal 1,25 m betragen (3.2).

## 5. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Burgsolms. Der Bereich wird begrenzt durch die Lahnstraße sowie mehrere Wohnstraßen, von wo aus jeweils über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die angrenzenden Straßen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### DB Bahn AG, Region Mitte

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 3710 bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten z.B. Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, so ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur dann genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält, und die öffentliche Sicherheit, eben auch die des Eisenbahnverkehrs, nicht gefährdet werden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Auf die einzuhaltenden Schutzzonen und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen, wird vorsorglich hingewiesen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten, die über folgende Bestelladresse erworben werden kann: OB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter - Kundenservice, Kriegsstraße 136 in 76133 Karlsruhe. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Hierzu erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB, siehe Anlage.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### **6.2 Boden, Wasser und Klima**

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich, so dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr zu erwarten sind. Im BodenViewer des Landes Hessen finden sich ebenfalls keine weiteren Angaben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet bereits überwiegend Wohn- und Gewerbegebiete bzw. Grünflächen aus. Durch die vorliegend geplante kleinräumige Nachverdichtung ist gegenüber dem Bestand allenfalls mit sehr kleinflächigen zusätzlichen Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima zu rechnen.

### **6.3 Biotop- und Nutzungstypen**

Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus Wohnhäusern mit Hausgärten, Straßenverkehrsflächen und zwei mit ruderalen Wiesen und Gehölzen bestandenen Grünflächen („Schäfer Kunzekippel“ und „Freie Stein“) zusammen.

Das Plangebiet beherbergt aufgrund seiner anthropogenen Überformung mit Ausnahme der zum Erhalt vorgesehenen Grünflächen keine floristisch oder faunistisch besonders wertvollen Lebensräume, so dass durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

#### 6.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Im NATUREG-Viewer ([natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de), Stand: 06/2015) ist lediglich für den Bereich „Freie Stein“ ein Hinweis auf gesetzlich geschützte oder teilweise gesetzlich geschützte Biotopflächen (hier: Gehölze trockener bis frischer Standorte, Biotop-Nr. 1284 „Feldgehölz nordwestlich Burgsolms“) enthalten. Da dieser Bereich im Rahmen der vorliegenden Planung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, werden in diesem Bereich keine Handlungen zur Zerstörung oder Beeinträchtigung geschützter Biotope vorbereitet. Innerhalb des übrigen Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### 6.5 Artenschutz

Im Rahmen einer Voruntersuchung im Juni 2013 wurde der Bereich „Schäfer Kunzekoppel“ auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert. Dabei wurden acht europäische Vogelarten festgestellt, von denen als artenschutzrechtlich relevante Arten Turmfalke und Haussperling als Nahrungsgast sowie die Wacholderdrossel als Nahrungsgast mit Brutverdacht registriert wurden.

Aufgrund ihrer Bedeutung als innerstädtische Grünfläche und Bodendenkmal werden der o.g. Bereich und der mit Gehölzen bestandene „Freie Stein“ weiterhin von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Da durch die vorliegende Planung somit keine Strukturen mit einem erhöhten Potenzial als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für streng geschützte und gefährdete Arten betroffen sind, sind hieraus keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

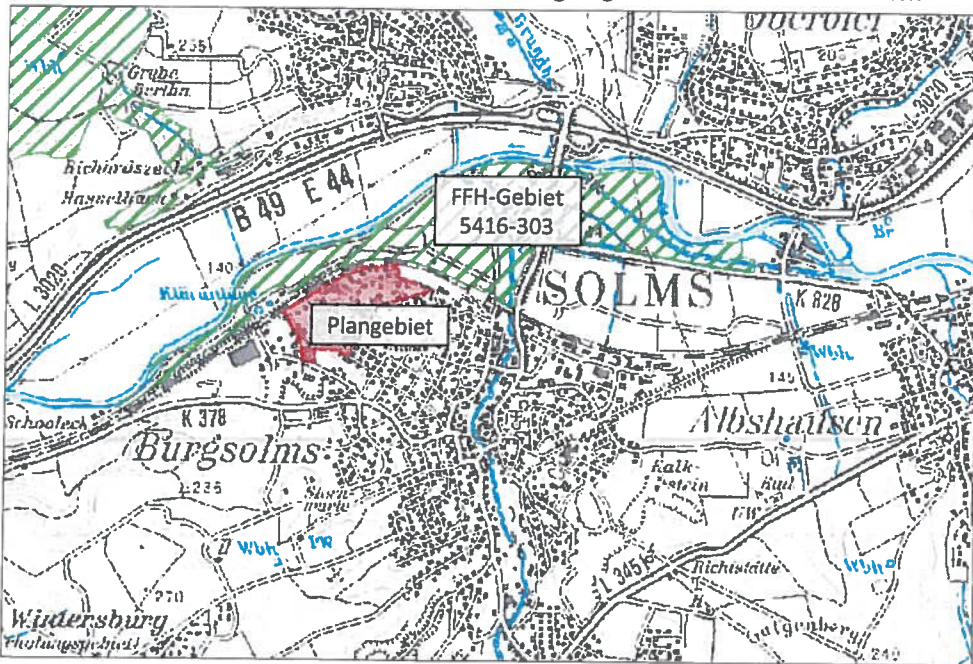
#### 6.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5416-303 Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel, das sich jenseits der im Norden verlaufenden Bahnlinie anschließt. Als Erhaltungsziele werden die Wald-Lebensraumtypen LRT 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) und LRT 91E0\* (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) sowie die Tagfalterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *M. teleius* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) angegeben.

Unter Berücksichtigung der Trennung durch die vorhandene zweigleisige Bahnlinie und fehlender funktionaler Zusammenhänge zwischen dem Vorhabensbereich und den aufgeführten Lebensräumen bzw. den Habitatansprüchen der aufgeführten Arten (kein Wiesenknopf-Vorkommen im Plangebiet) ist durch das Vorhaben mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieses rd. 73 ha großen Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher vorliegend nicht erforderlich.



## Lage des Plangebietes in Relation zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten



Quelle: Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://natureg.hessen.de> (25.06.2015); genordet, ohne Maßstab

## 7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen (Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan) zueinander bzw. der Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet sind zwar möglich, bestehen aber, nach Kenntnisstand der Stadt, nicht. Es handelt sich beim vorliegenden Plangebiet um eine gewachsene Siedlungsstruktur (Gemengelage). Um mögliche künftige Konflikte zu minimieren, ist zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet eine 10-12 m breite Eingrünung als Grünpuffer zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB). Aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat die Stadt Solms eine schalltechnische Untersuchung zur vorliegenden Planung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kann aufgeführt werden, dass geringe Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des benachbarten allgemeinen Wohngebietes auftreten. Daraus resultierend wurde der Ansatz der Emissionskontingente in Teilbereichen des Plangebietes, gegenüber dem für Gewerbegebiete DIN 18005 üblichen Ansatz, reduziert. Für den Bebauungsplan wurden textliche Festsetzungen (2.4) mit zulässigen Emissionskontingenten aufgenommen und die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung über eine Lärmpegelkarte im Bebauungsplan dokumentiert.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

**Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes.**

| Teilfläche | Emissionskontingent<br>$L_{EK,tags}$ (dB(A)) | Emissionskontingent<br>$L_{EK,nachts}$ (dB(A)) |
|------------|--|--|
| GE 1       | 60   | 45   |
| GE2        | 59   | 44   |
| GE 3       | 58   | 43   |

Weitere Hinweise für die nachfolgende Baugenehmigungsebene sind der Schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

## 8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

Deckungsnachweis

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

Technische Anlagen

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

Schutz des Grundwassers

Unter Punkt 2.2 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 2.2 wird festgesetzt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Punkt 2.2 wird festgesetzt, dass Gehwege, PKW-Stellplätze etc. in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

#### Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

#### Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

#### Bemessungsgrundwasserstände

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

#### Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

#### Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Entfällt aufgrund der bereits bebauten und erschlossenen Ortslage.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

### 9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

#### Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### **9.4 Abwasserbeseitigung**

##### Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasseranlagen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

##### Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich der Erschließungsstraßen angeschlossen und entwässert werden.

##### Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich der Erschließungsstraße angeschlossen und entwässert werden.

##### Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt die 2. Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine leichte Verbesserung und Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung dar.

##### Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2.

##### Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im Bereich der Erschließungsstraßen angeschlossen und entwässert werden. Ob im Plangebiet ein Trennsystem vorhanden ist, wird derzeit geprüft.

##### Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

**§ 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.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

**Kreisausschuss LDK, FD Natur und Umwelt / Abwasserableitung**

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt grundsätzlich die Benutzung eines Gewässers gemäß § 9 WHG, Abs. 1, Ziff. 4 sowie Abs. 2, Ziff. 2 dar, die wiederum einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG, Abs. 1 bedarf.

Entsprechende Erlaubnisse sind beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises (Untere Wasserbehörde) in geeigneter Form zu beantragen.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist durch eine geeignetes Bodengutachten der Nachweis zu erbringen, dass ausreichende Versickerungsfähigkeit / Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Außerdem muss ein Abstand von mind. 1,5m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstgelegenen Grundwasserstand sichergestellt sein. Versickerungsanlagen sind unter Beachtung des (ATV) DWA – Arbeitsblattes A 138 zu bemessen und zu planen. Die betreffenden Bauherren sind für die zur Versickerung vorgesehenen Niederschlagswassermengen formell vom Anschluss und Benutzungszwang zu befreien!

**9.5 Abflussregelung****Abflussregelung**

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im bebauten Bereich.

**Vorflutverhältnisse**

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im bebauten Bereich.

**Hochwasserschutz**

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im bebauten Bereich.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im bebauten Bereich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.2. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt die 2. Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine leichte Verbesserung und Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung dar.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im bebauten Bereich.

#### **9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet Bestand).

### **10. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Verfahrensstand im Plangebiet und werden im Zuge der weiteren Planung entsprechend mit in die Darstellung der Plankarte aufgenommen (Nachrichtliche Übernahmen).

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik, Stromversorgungsleitungen der Energie Netz Mitte sowie Niederdruck-Gasversorgungsleitungen der Gasversorgung Lahn-Dill.

#### Energie Netz Mitte

Im Planbereich befindet sich eine Transformatorenstation mit entsprechender Kabelzuführung, 20-kV und 1kV-Kabel. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar (06441/9544-4633) gerne örtlich angeben. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Bei evtl. geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte und Baumarten unbedingt mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der Energie Netz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung. Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor

Baubeginn mit der Energie Netz Mitte in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

## 11. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft und nachgewiesen werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

WA (GFZ 0,3 – 1,2) 800 - 1600 ltr./min. = 48m<sup>3</sup>/h - 96m<sup>3</sup>/h  
GE (GFZ 1,2 – 1,6) mind. 1.600 ltr./min. (entspricht 96m<sup>3</sup>/h)

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.



4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

## 12. Altablagerungen, Altlasten und Bodenschutz

Altablagerungen oder Altlasten befinden sich innerhalb des Plangebietes.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeits-hilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücks-flächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzuffluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Da-nach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, ho-he Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

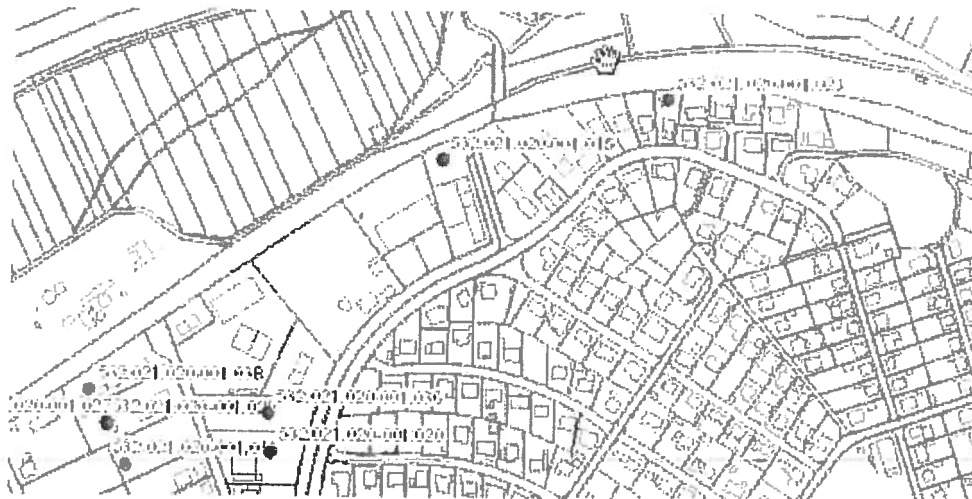
- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Im Altlasten-informations-System (AL TIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge im AL TIS gibt:

| Schlüssel-Nr.       | Gemarkung / Gemeinde | Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche                         | Status / Bemerkung  |
|---------------------|----------------------|--|---|---|
| 532.021.020-001.023 | Burgsolms            | Lahnstraße 16  | Altstandort                               | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich |
| 532.021.020-001.015 | Burgsolms            | Lahnstraße 22  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.036 | Burgsolms            | Lahnstraße 34  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.020 | Burgsolms            | Lahnstraße 36  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.013 | Burgsolms            | Talstraße 7  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.027 | Burgsolms            | Talstraße 9  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.029 | Burgsolms            | Talstraße 9  | Altstandort                               | Siehe oben  |
| 532.021.020-001.038 | Burgsolms            | Talstraße 11   | Altstandort<br>Autowracklagerplatz (AWLP) | Siehe oben  |



Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im AL TIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Stadt Solms einzuholen. Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandortes nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Deshalb empfehle ich, die o. g. Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer **historischen Nutzungsrecherche** (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen

#### Regierungspräsidium Gießen, Bergrecht

Das Plangebiet liegt im Gebiet von 5 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen teilweise umfangreich Bergbau umgegangen ist. Außerdem liegt im Bereich der Bauleitplanung das angezeigte Feld „Langwies“. In der Plankarte sind Flächen bergbaulicher Tätigkeit bzw. Fundnachweise dargestellt. Die dieser Auskunft zu Grunde liegenden Risswerke können bei Bedarf bei der Bergaufsicht eingesehen werden.

+

### **13. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Flächen, auf welchen Bodendenkmäler in Form von Wallanlagen vermutet werden bzw. bereits nachgewiesen wurden. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten und werden als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Und als Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, hier: Bodendenkmal (Wallanlage) ausgewiesen.

Weiterhin gilt für den gesamten Geltungsbereich: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). Verwiesen wird auf den Hinweis unter 4.5 der Textlichen Festsetzungen.

#### 14. Bodenordnung

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

#### 15. Kosten

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht abgeschätzt werden, welche Kosten der Stadt Solms aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen.

Bearbeiter/in B-Plan: Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Wettenberg und Solms, den 27.01.2020 und 30.06.2020



#### Anlagen

Immissionsgutachten Nr. 1636

Vorprüfung des Einzelfalls