

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel**Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung (Textbebauungsplan)**

Verfahrensunterlagen

Inhaltsverzeichnis

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. 13 BauGB	2
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB und	
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB	5

**Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Textbebauungsplan Entwurf	8
Textliche Festsetzungen	9
Begründung zum Textbebauungsplan Entwurf (06/2021).....	19
Benachrichtigung der TÖB mit Verteilerliste	31
Nachweis Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB	34
Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen	38
Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise	44

**Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB**

Textbebauungsplan Entwurf, 2. Offenlage.....	47
Textliche Festsetzungen	48
Begründung zum Textbebauungsplan Entwurf, 2. Offenlage (07/2021).....	58
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB	71
Benachrichtigung der TÖB mit Verteilerliste	74
Nachweis Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB	77
Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen	81
Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise	88
Auswertung der Stellungnahmen (Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB).....	90

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB106

Textbebauungsplan Satzung (09/2021)	110
Textliche Festsetzungen	111
Begründung zum Textbebauungsplan Satzung (09/2021).....	121

sowie:

Mitteilung der Abwägungsergebnisse	135
Hauptsatzung der Stadt Solms	139
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB / Inkrafttreten	144

Aufstellungsbeschluss



Stadt Solms

Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms
Tel: 06442 910-0, Fax: 06442 910-50

Vorgang an

JKSS SNU HuF STVV

Frau Caetano

Kopie an

JKSS SNU HuF STVV

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Solms, 15.12.2020

Gremium	Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsnummer	0029
Datum	15.12.2020
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:50 Uhr
Sitzungsort	Taunushalle

Tagesordnungspunkt 14.:

Vorlagen-Nr.: B 2020-0427 / öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelbiel" - 1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Natur und Umwelt, Helmut Lenzer (CDU-Fraktion), trägt den Anwesenden die einstimmige Beschlussfassung des Ausschusses vor und empfiehlt die Beschlussfassung.

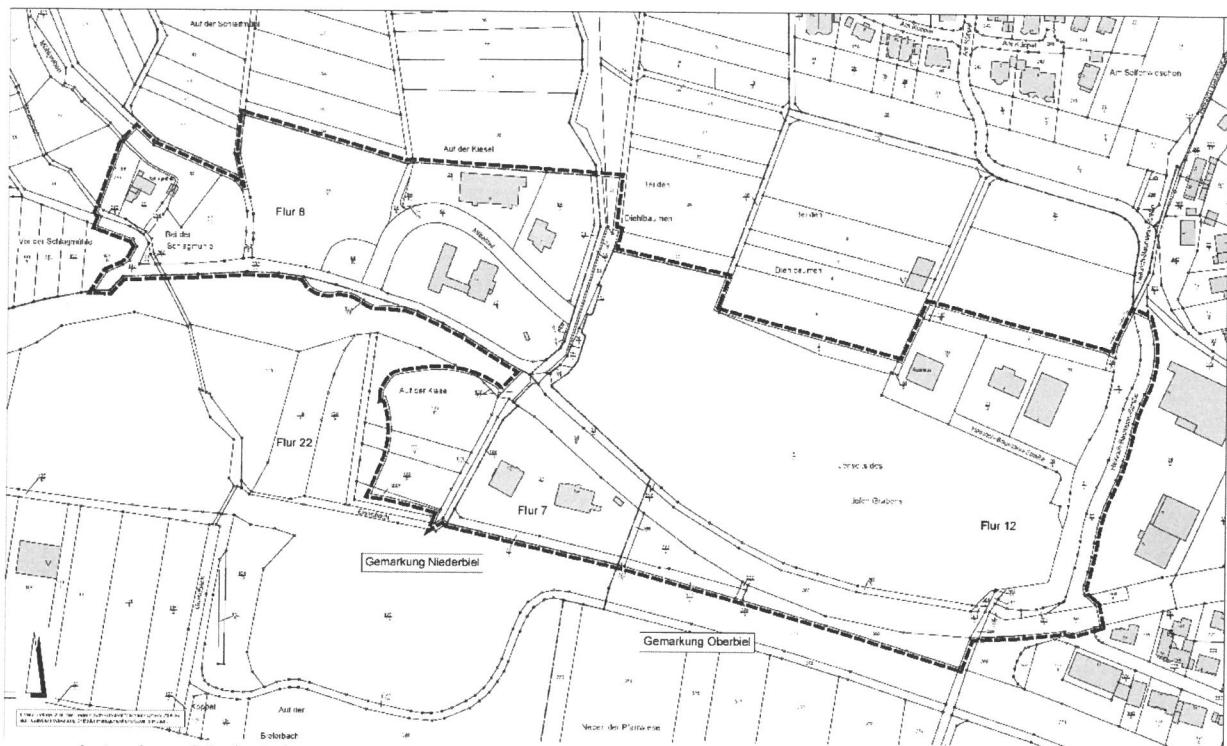
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms beschließt gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel im Vereinfachten Verfahren.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig mit 21 Ja-Stimmen beschlossen.

Übersichtskarte

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Bekanntmachung

STADTNACHRICHTEN SOLMS UND BRAUNFELS



-6-

Amtliche Bekanntmachungen der Städte Solms und Braunfels

Jahrgang 45

Donnerstag, den 27. Mai 2021

Nummer 21



Seit dem 11. Mai 2021 können in der Stadtbücherei Braunfels Bücher per E-Mail an stadtbuecherei@braunfels.de oder telefonisch unter 06442 95339912 während der unten angegebenen Zeiten für die Ausleihe vorbestellt werden. # Einzelheiten dazu finden Sie auf der Homepage oder direkt an der Bücherei (Foto: Stadt Braunfels)

Stadt Solms

Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Solms

Fälligkeiten von Steuern und Abgaben für das 2. Quartal 2021

Am 15. Mai 2021 wurden fällig:

Grundsteuer und Gewerbesteuer

Zur Vermeidung von gebührenpflichtigen Mahnungen bitten wir die Bürgerinnen und Bürger, die nicht am Abbuchungsverfahren teilnehmen, um Überweisung auf eines der nachstehenden Konten:

Konten der Stadt Solms:

Sparkasse Wetzlar

IBAN: DE58 5155 0035 0026 0008 10 BIC: HELADEF1WET

Volksbank Mittelhessen

IBAN: DE24 5139 0000 0073 8275 07 BIC: VBMHDE5F

Wasser- und Kanalgebühren, Niederschlagswassergebühren, Grundgebühren

Konten der Stadtwerke Solms:

Sparkasse Wetzlar

IBAN: DE35 5155 0035 0002 0158 40 BIC: HELADEF1WET

Volksbank Mittelhessen

IBAN: DE82 5139 0000 0038 7662 01 BIC: VBMHDE5F

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB – Entwurfsoffenlage

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 15.12.2020 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich ist der Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Oberbiel:

Flur 12: Flurstücke 6/2, 7/4, 20/2, 20/8, 20/9, 20/11, 23/1 tlw., 31/5 tlw., 31/6, 31/7, 32/4 tlw., 181/5 tlw., 181/6 tlw., 202/22, 202/23, 358/1, 361/2, 361/3, 361/5, 361/6, 361/7, 363, 364/1 tlw., 366/1, 366/2, 366/3, 368, 370/1, 370/2, 370/3, 380 tlw.

Gemarkung Niederbiel:

Flur 7: Flurstücke 20 tlw., 27/1, 28/1, 29/2, 30/11, 31/6, 31/8, 32/5, 32/6, 35/5 tlw., 38 tlw. 41/6 tlw. Flur 8: Flurstücke 57 tlw., 58 tlw., 60/1, 63/10, 63/11, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 79/15, 81/6, 147/8 tlw., 242/5 tlw., 264/1, 252/36, 266/1 tlw., 266/7 Flur 22: Flurstücke 121/11 tlw., 122/5 tlw., 122/8 tlw., 122/9 tlw., 122/10 tlw., 130/76 tlw., 146/19 tlw.

(3) Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Fremdwerbung wird nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

(4) Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(5) Gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs. 1 und Nr. 3 Hs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB gegeben.

(6) Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das beschleunigte Verfahren ist auch zulässig, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-

prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

(7) In Ausführung des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Plankarte und Begründung) in der Zeit vom

04.06.2021 – 18.06.2021 einschließlich

in der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Bauamt, Zimmer 4, aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die Einsichtnahme ist für jeden zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Haushaltes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail).

(8) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Planunterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und können auf der Homepage www.solms.de unter der Rubrik Wohnen in Solms / Bauen und Wohnen eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Gemeindeverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

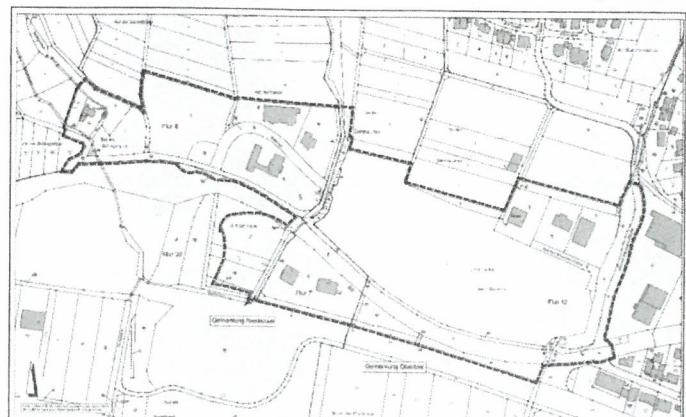
(9) In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Solms aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

(10) Während der o.g. Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung während der durch die Corona-Pandemie verursachten geänderten Dienststunden vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung unter der Telefonnummer 06442 910-28 hingewiesen wird. Die Abgabe der Anregungen und Hinweise kann weiterhin z.B. schriftlich, zu Protokoll (auch telefonisch) oder per E-Mail abgegeben werden. Während der geänderten Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden. Die Planunterlagen liegen in einem separaten Raum aus und können eingesehen werden.

(11) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. (12) Gemäß § 4b BauGB hat die Stadt Solms und die Vorhabenträger das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Übersichtskarte

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 01.06.2021

Projektnummer: 20-2386

Projektleitung: Wolf / Halili

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ (Plankarte 1) von 2013 durch die Festsetzungen Nr. 1.5, Nr. 2.2.1 und Nr. 2.2.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort. Die Festsetzungen der Plankarte 2 werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung:

Die unten aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden:

- Bereich A: Max. 18,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich B: Max. 17,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich C: Max. 12,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich D: Max. 10,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung folgende Anlagen zulässig:

- Ein Wohnhaus
- Ställe und landwirtschaftliche Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen
- Stellplätze

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO und § 8 Abs.3 BauNVO gilt für

die Gewerbegebiete 1-5 und das Sondergebiet SO T:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO:

Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Gewerbegebiete 1-4:

1.7.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.7.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unter Beachtung 2.0 unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB:

1.8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

- 1.8.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.8.2 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8 qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 1.9.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachlauf
Maßnahmen: Die Grabenparzelle ist naturnah zu gestalten. Die angrenzenden Flächen sind 1x jährlich zu mähen.
- 1.9.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist als Grünland einzusäen und 1 - 2 mal jährlich zu mähen.
- 1.9.3 Plankarte 2
Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Plankarte 2 zu entnehmen.
- 1.9.4 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Von den insgesamt auf Plankarte 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Sammelmaßnahmen) entfällt ein Anteil
von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 1,
von 9,7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 2,
von 50,6 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 3,
von 11,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 4,
von 9,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 5,
von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Sondergebiet 6 und
von 5,1 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen

(Neuplanung)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO:

1.10 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO gilt in den Gewerbegebieten 1 bis 5 sowie dem SO (Tankstelle):

Flächenbezogene Schalleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche/Gebiet	Schallleistungspegel	
	LEK tags in dB(A)	LEK nachts in dB(A)
GE 1	63	45
GE 2	63	50
GE 3	63	49
GE 4	60	45
GE 5	65	54
SO _T	65	60

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.11.1 Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumliegendernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 1.11.2 Entlang der Landesstraße L 3020 sind beidseitig versetzt einheimische Laubbäume 2. Ordnung in einem 1,50 m breiten Grünstreifen in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Die Pflanzstreifen und Anpflanzungen können durch Zufahrten auf die Grundstücke unterbrochen bzw. die Anpflanzungen um bis zu 10 m versetzt werden.

- 1.11.3 Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.11.4 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gewerbegebietsfläche 1, 3 und 4 gemäß Darstellung in der Plankarte (siehe Ziffer 1.2.8.2). Laubbäume 2. Ordnung sind im Abstand von 20,0 m zu pflanzen, zwischen den Laubbäumen gilt es mind. 10 Sträucher zu setzen, siehe Artenauswahl.
- 1.11.5 Die nördlichen Fassaden der Gebäude in den Gewerbegebieten 1, 3 und 4 sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je lfd. 10m ist ein Pflanzbeet mit einer Größe von 1qm und Rankhilfen vorzusehen, siehe Artenliste.
- 1.11.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Salix caprea - Salweide

*Sorbus aucuparia** - Vogelbeere

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Virburnum opulus - Gew. Schneeball

Crataegus monogyna und *laevigata* - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus nigra - Schw. Holunder

Prunus spinosa - Schlehe

Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Gem. Waldrebe

Hedera helix - Efeu

Humulus lupulus - Hopfen

Lonicera caprifolium - Geißblatt

Parthenocissus

tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.12 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Baurecht auf Zeit:

1.13 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für das Gewerbegebiet 2, 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6:

1.13.1 Bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 ist entlang des Gewerbegebietes 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6 (Tankstelle) die Bauverbotszone Nr.1 zu beachten. Nach Beendigung des Ausbaus sowie der vorgenommenen Herabstufung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes 2, 3 und 5 sowie SO 6).

1.13.2 Nach Abschluss des Ausbaus der L 3020 ist im Gewerbegebiet 2 die Bauverbotszone Nr.2

zu beachten.

- 1.13.3 Die Planstraße A im Anschluss zum Kreisverkehrsplatz kann erst gebaut und in Anspruch genommen werden, wenn der fünfarmige Kreisverkehrsplatz genehmigt ist und umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Tankstelle über die provisorische Zufahrt C erschlossen. Diese Zufahrt entfällt nach Bau des fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße A ersatzlos.
- 1.13.4 Das Gewerbegebiet 5 kann erst entwickelt und bebaut werden, wenn der Ausbau der B 49 (Abschnitt 10 und 11) abgeschlossen und die Festsetzung 1.13.1 erfüllt ist. Bis dahin dient dieser Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche für die B 49.

2

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Dachgestaltung

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Gewerbegebieten 1-5:**
- 2.1.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet 1 - 5 Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Ausnahme: Solar- und Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen:

- 2.2 **Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO in den Gewerbegebieten 1 bis 5 und im Sondergebiet SO 6:**
- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedungen:

- 2.3 **Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
- 2.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.
- 2.3.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen, siehe Artenliste.

Grundstücksfreiflächen:

- 2.4 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
- Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, siehe Artenliste. Die unter den Festsetzungen 1.11.1 bis 1.11.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.

3.2 Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON Netz GmbH und Mitte AG.

4 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

4.1 Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:

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.

4.3 Bergaufsicht:

Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.4 Artenschutz:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzusehen. Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes fünf Nistkästen für den Feldsperling an Gehölzen anzubringen unregelmäßig zu kontrollieren.

4.5 Brandschutz:

Es sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen (§ 3 Ziffer 4 VAWS2008).

Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Begründung zum Textbebauungsplan

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 01.06.2021

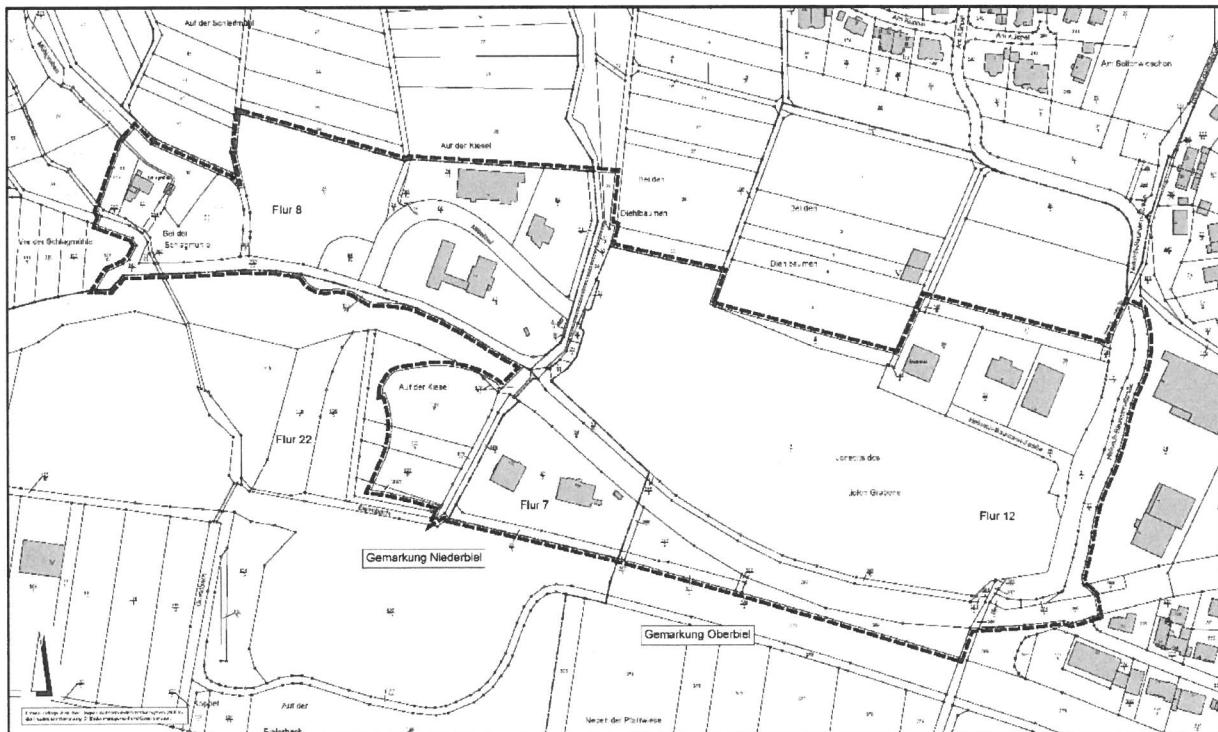
Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Halili

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahrensstand	5
4. Verbindliche Bauleitplanung	6
4.1 Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
5. Verbindliche Bauleitplanung	8
6. Inhalt und Festsetzungen	9
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7.2 Wasserwirtschaftliche Belange	11
8. Verfahrensvermerke	11

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1. Planerfordernis und -ziel

Am 15.12.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.Vm. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberbiel“ im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Grund hierfür besteht insbesondere, da das Werbeschild der Total-Tankstelle im westlichen Bereich des Geltungsbereiches von der B 49 aus nicht erkennbar ist. Daher soll für die Total-Tankstelle ein Werbeschild auf dem Gelände der Burger King Filiale angebracht werden, die unmittelbar an die B 49 angrenzt und somit für Autofahrer gut erkennbar ist. Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2013 ist Fremdwerbung jedoch unzulässig, was eine Änderung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ mit sich bringt. Fremdwerbung soll somit anhand der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zusätzlich erfolgt die Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Verkaufsstellen in Gewerbegebieten. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 – 5 die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Stattdessen soll die textliche Festsetzung aufgrund der aktualisierten Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen zur untergeordneten Verkaufsfläche geändert werden. Zudem wird die Festsetzung für die Errichtung von Werbeanlagen dahingehend angepasst, dass Werbeflächen für die Errichtung von Werbung auf freistehenden Schildern eine Höhe von bis zu 6,50 m anstelle der bislang zulässigen Höhe von 6,00 m aufweisen dürfen.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Zudem bleibt der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes im Vergleich zum Ursprungsplan (Plankarte 1 von 2013) unverändert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen 2.4, 3.2.1 und 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ von 2013 durch die neuen Festsetzungen 1.5, 2.3.1 und 2.3.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen zeichnerischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort.

Bezüglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 des Ursprungsplan dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Plankarte 2 bleibt durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberbiel, in der Flur 12 die Flurstücke 6/2, 7/4, 20/2, 20/8, 20/9, 20/11, 23/1 tlw., 31/5 tlw., 31/6, 31/7, 32/4 tlw., 181/5 tlw., 181/6 tlw., 202/22, 202/23, 358/1, 361/2, 361/3, 361/5, 361/6, 361/7, 363, 364/1 tlw., 366/1, 366/2, 366/3, 368, 370/1, 370/2, 370/3, 380 tlw. sowie in der Gemarkung Niederbiel, in der Flur 7 die Flurstücke 20 tlw., 27/1, 28/1, 29/2, 30/11, 31/6, 31/8, 32/5, 32/6, 35/5 tlw., 38 tlw. 41/6 tlw., in der Flur 8 die Flurstücke 57 tlw., 58 tlw., 60/1, 63/10, 63/11, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 79/15, 81/6, 147/8 tlw., 242/5 tlw., 264/1, 252/36, 266/1 tlw., 266/7 sowie in der Flur 22 die Flurstücke 121/11 tlw., 122/5 tlw., 122/8 tlw.,

122/9 tlw., 122/10 tlw., 130/76 tlw., 146/19 tlw. und somit eine Größe von rd. 9,82 ha (ohne externen Ausgleich).

Das Plangebiet, das bereits durch den Ursprungbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013 bauplanungsrechtlich gesichert wurde, wurde bereits zu einem großen Teil umgesetzt. Folgende Betriebe und Nutzungen haben sich bislang im vorliegenden Plangebiet angesiedelt:

Gewerbegebiet 1: Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 2: bislang noch keine Bebauung

Gewerbegebiet 3: Transpak

Gewerbegebiet 4: Ärztehaus, Apotheke, Bäcker Schäfer, Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 5: Schäfers Backstuben, Burger King

Sondergebiet 6 (Zweckbestimmung Tankstelle): Total - Tankstelle

Sondergebiet 7 (Zweckbestimmung Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung): Vorhaben wurde umgesetzt

Abbildung 2: Luftbild ist genordet, ohne Maßstab, Grundlage Google Earth (Stand 2011)



Abbildung 3: Aktuelles Luftbild, genordet, ohne Maßstab, Grundlage Natureg Viewer Hessen (Stand 2021)



3. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	15.12.2020 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	04.06.2021 – 18.06.2021 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschriften: 02.06.2021 04.06.2021 – 05.07.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	—. —. —

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben.

Auch die Erschließung bleibt bestehen, so dass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

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 Ausführungen des Umweltberichts zum ursprünglichen Bebauungsplan bleiben indes durch die vorliegende Planung unberührt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des unveränderten Geltungsbereiches nebst Begründung und der textlichen Festsetzungen nach § 3 Abs.2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus den Plankarten 1 und 2. Die zeichnerischen Darstellungen sowie der Geltungsbereich der Plankarte 1 bleiben unverändert. Auch die Plankarte 2 sowie die zugehörigen Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

4. Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel (6.1.2-1), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1), Hochspannungsleitung Bestand (7.2.4-1) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) dar. Aufgrund dieser raumordnerischen Vorgaben war zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplans die Bauleitplanung zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, so dass ein Abweichungsantrag zum Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ gestellt werden musste. Der Antrag selbst wurde durch eine Standortalternativenuntersuchung sowie einer Natura-2000-Verträglichkeitsprognose ergänzt.

Für die Stadt Solms ist im Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen, sodass die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund einer weitgehenden Auslastung bestehender Gewerbeflächen im Stadtgebiet im Ergebnis als begrenzt gelten können. Die im RPM 2010 dargestellten Flächen westlich und östlich von Burgsolms sowie südöstlich von Oberbiel und südwestlich von Niederbiel waren bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung vollständig bebaut und eröffneten somit keine Entwicklungsmöglichkeiten. Eine kleinere Vorrangfläche Industrie und Gewerbe-Bestand südwestlich von Oberndorf sollte im Rahmen des Abweichungsantrages und der Flächennutzungsplanänderung aus der Planung heraus- bzw. zurückgenommen werden.

Darüber hinaus bestanden und bestehen auch in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* keine entsprechenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung oder Flächenmobilisierung. Auch innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen standen insgesamt keine geeigneten Flächen für eine Ausweisung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Hierbei musste auch die erforderliche Größe der Erweiterung der benötigten Gewerbeflächen beachtet werden (3-5 ha).

Mit der Entscheidung vom 24.5.2012 wurde die von der Stadt Solms beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes für eine Tankstelle im Westen von Solms-Oberbiel zugelassen. Die Zulassung erging unter folgenden Maßgaben:

1. Im Sinne eines flächenmäßigen Ausgleichs entfiel ein im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehener Bereich von 4,6 ha südwestlich des Stadtteiles Oberndorf sowie ein 2,2 ha großer Teil des Vorranggebiets Siedlung Planung im Norden von Oberbiel. Die genannten Bereiche stehen nicht mehr für eine Gewerbe- bzw. Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Die dafür erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten parallel mit der Flächennutzungsplanänderung für die zugelassene Gewerbe- und Sondergebietsfläche.
2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war eine Lärmimmissionsprognose vorzulegen; die sich daraus ergebenden Abstände zur Wohnbebauung waren und sind einzuhalten.

3. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hatte in enger Abstimmung mit Hessen Mobil zu erfolgen, die Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau der B 49 (10. Abschnitt) waren bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zu beachten.
4. Für die beiden Grabenparzellen im Antragsgebiet besteht gemäß § 23 HWG beidseitig ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, der von der Bebauung freizuhalten ist.
5. Im Bebauungsplan waren konkrete Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Zudem war auf eine klimakonforme Bebauung zu achten, die aufgrund der vorhandenen Hochspannungsleitung auch mit in ihre Mitte AG abzustimmen war.
6. Ein Ausschluss von Einzelhandel war als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, wobei Ausnahmen zum Zwecke der Selbstvermarktung zulässig sind.

Die o.g. Punkte sind, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, in der Plankarte zum ursprünglichen Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Gleiches gilt für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010



4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms hat den Bereich ursprünglich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes gemäß § 8 Abs.3 BauNVO die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wurde. Neben der Neudarstellung der Gewerbe- und Sonderbauflächen wurde die Darstellung der „Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sporthalle“ (nördlich des Gewerbegebietes 4) sowie die gewerbliche Baufläche südwestlich von Oberndorf zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

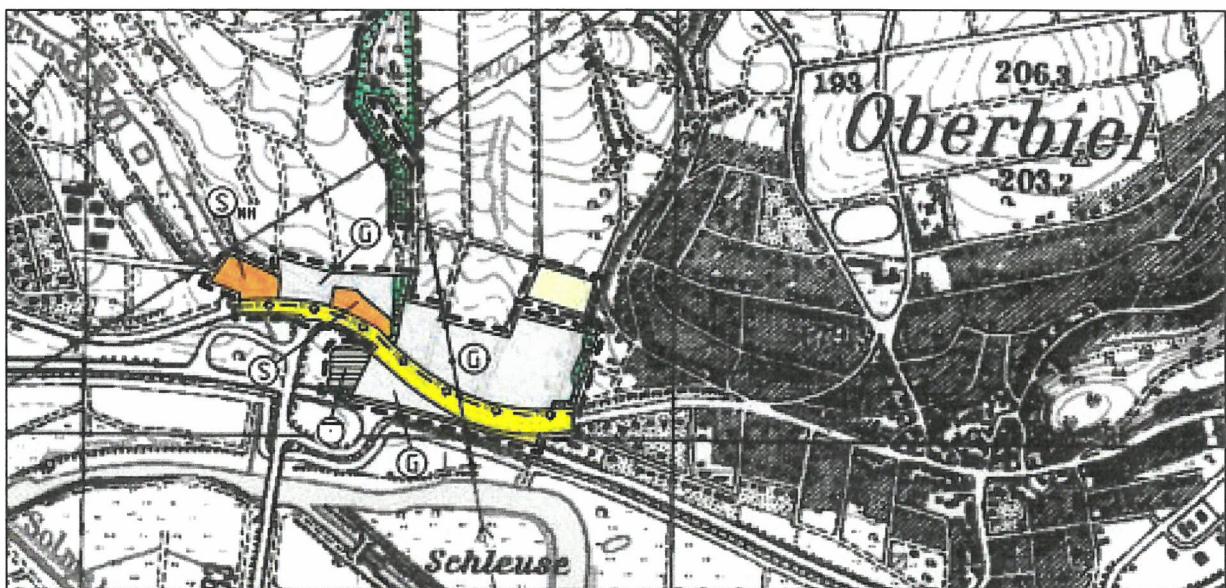
Der Bereich des Plangebietes ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Solms im Jahr 2013 zum einen als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

5. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013. Das Planziel war die Ausweisung eines rund 9,82 ha großen Gewerbegebietes zwischen den Stadtteilen Niederbiel und Oberbiel, das durch eine Tankstelle (Sonergebiet) ergänzt werden sollte. Das Planungserfordernis für die Ausweisung ergab sich aus der Tatsache, dass sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Regionalplan Mittelhessen 2010 keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtgemarkung der Stadt Solms vorgesehen haben. Die im Regionalplan Mittelhessen dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe - Bestand sowie die in Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete sind fast vollständig bebaut, so dass keine Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet bestehen. Als wesentlicher Standortfaktor für die Entwicklung dieser Fläche muss der bereits in Teilabschnitten durchgeführte und in weiteren Teilabschnitten geplante Ausbau der Bundesstraße B49 gesehen werden. Der vorliegende Standort befindet sich an der Abfahrt Solms und ist aufgrund der südlich verlaufenden Landesstraßen optimal an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Die Erschließung konnte ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und eines Planfeststellungsverfahrens gesichert werden.

Zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes gelangte somit zur Ausweisung ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie ein Sonergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie mit der Zweckbestimmung Nebenerwerbslandschaft / Hobbytierhaltung. Darüber hinaus wurde Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Flächen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Regelung eines Baurechts auf Zeit sowie zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung des zu beplanenden Gewerbegebietes. Hinzu kamen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (siehe Plankarte 2).

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Änderung von 2013 genordet, ohne Maßstab



6. 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 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aufgenommen worden, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der ursprünglichen textlichen Festsetzung 2.4 (hier Festsetzung Nr. 1.5), 3.2.1 (hier Festsetzung Nr. 2.2.1) und 3.2.2 (hier Festsetzung Nr. 2.2.2)

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzen die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“.

Der Geltungsbereich sowie die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans der Plankarte sowie die zugehörige Plankarte 2 behalten entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

Änderung der textlichen Festsetzung 2.4 (hier textliche Festsetzung 1.5)

Die textliche Festsetzung 2.4 lautete bislang:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiet 1-5:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Aufgrund der Ungenauigkeit der alten Festsetzung bzgl. des untergeordneten Teils der Verkaufsfläche, wird die textliche Festsetzung nun aufgrund der Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen folgendermaßen angepasst:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.1 (hier textliche Festsetzung 2.2.1)

Die textliche Festsetzung 3.2.1 lautete bislang:

Werbeflächen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Durch die vorliegende Festsetzung war es den Betrieben bislang nicht möglich ihre Werbung in anderen Bereichen anzubringen. Da jedoch das Werbeschild der Total Tankstelle von der B 49 aus für Autofahrer nicht gut erkennbar ist, soll das Werbeschild auf dem Gelände der Burger King Filiale angebracht werden. Hierfür muss die bislang gültige Festsetzung jedoch angepasst und der erste Teilsatz gestrichen werden, weshalb diese nun folgendermaßen geändert werden soll:

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.2 (hier textliche Festsetzung 2.2.2)

Die textliche Festsetzung 3.2.2 lautete bislang:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Um den Betrieben mehr Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Werbeanlagen zu ermöglichen, wird die Höhe von Werbeanlagen marginal auf 6,50 m erhöht:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 sowie die Festsetzungen auf der Plankarte 2 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und geltend unverändert fort.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S.1359) am 20.07.2004 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel

der Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht dokumentiert sind. Bezuglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Diese gilt weiterhin fort.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft und dargelegt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem ist entsprechend gewährleistet und bleibt grundsätzlich unberührt. Durch die Anpassung der genannten Festsetzungen werden diese Belange im Ergebnis nicht berührt und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

8. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____._____._____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmser Nachrichten.

Planstand: 01.06.2021

Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungsrecht

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wettenberg

«Name»
«Abteilung»
«Straße»
«Ort»

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		Halili / Anders	02.06.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung (Textbebauungsplan)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ (Textbebauungsplan) im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Stadt Solms hat gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Fremdwerbung wird nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das beschleunigte Verfahren ist auch zulässig, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

In Ausführung des § 13 Abs.2 Nr. 2 HS 1 BauGB liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Geltungsbereich zur Plankarte und Begründung in Form eines Textbebauungsplans) in der Zeit vom

04.06.2021 - 18.06.2021 einschließlich

in der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Bauamt, Zimmer 4, während der allg. Dienststunden in der Verwaltung öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Wir bitten Sie als Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HS 1 BauGB um Zusendung Ihrer Stellungnahme an uns bis

18.06.2021.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen wird.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Einsichtnahme ist für jedermann zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Hausstandes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail). Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Solms aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit und auf geänderte und ergänzte Einsichtmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

Die Planunterlagen können auch unter der Adresse www.beteiligungsverfahren-baugb.de eingesehen und heruntergeladen werden. Hier können Sie auch Ihre Stellungnahme auf einem bereitgestellten Formular abgeben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Planunterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und können auf der Homepage www.solms.de unter der Rubrik Wohnen in Solms / Bauen und Wohnen eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen des Rathauses der Stadt Solms und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

i .A. *P. Anders*
S. Halili

/Anlage (falls nicht beiliegend, werden Ihnen die Unterlagen auf Anfrage zugesandt)

ID1	per Mail	Name	Abteilung	Straße	Ort
561	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrs	Dillenburg	Moritzstraße 16	35683 Dillenburg	
1700	IHK	Lahn-Dill	Hainstraße 103	35216 Biedenkopf	
20830	KA des Lahn-Dill-Kreises	FD 23.3 Bauen und Wohnen, Zent	Postfach 1940	35573 Wetzlar	
3211	Landrat des Lahn-Dill-Kreises	Allgemeine Landesverwaltung	Postfach 1940	35573 Wetzlar	
1246	Regierungspräsidium Gießen	Dez. 31 - Bauleitplanung	Landgraf-Philipps-Platz 1-7	35390 Gießen	

**Nachweis Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet
gemäß § 4a Abs. 4 BauGB**



Stadt Solms · Der Magistrat · Postfach 11 40 · 35599 Solms/Lahn

AMT II - Bürger, Bau,
Ordnung
Abteilung
Bauverwaltung

Datum:
01.07.2021

Unser Zeichen:
621.41/Ca

Schriftstückidentifikationsnr.:
274544

Sachbearbeiter/in:
Frau Caetano

Durchwahl:
06442 910-28

E-Mail:
K.Caetano@solms.de

Zimmer-Nr.:
04

Ihre Zeichen/Nachricht vom:

Internetbeteiligung Bauleitplanung der Stadt Solms,
Gemarkungen Niederbiel und Oberbiel,
Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Mittelbiel", 1. Änderung

Solms, den 01.07.2021

K. Caetano



Anlage

Screenshot der kommunalen Internetbeteiligung (§ 4a Abs. 4 BauGB)

Hausanschrift:
Magistrat der Stadt Solms
Oberndorfer Str. 20
35606 Solms
Telefon: 06442 910-0
Telefax: 06442 910-50
stadtverwaltung@solms.de
www.solms.de

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag:
8:00 – 12:00 Uhr und
14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch und Freitag:
8:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag:
14:00 – 18:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar
BLZ: 515 500 35
Kto.: 26 000 810
IBAN: DE58 5155 0035 0026 0008 10
BIC: HELADEF1WET

Volksbank Mittelhessen eG
BLZ: 513 900 00
Kto.: 73 827 507
IBAN: DE24 5139 0000 0073 8275 07
BIC: VBMHDE5F



Stadt mit Herz und Elan

[suchen](#)

- 37 -

[suchen](#)

Alles zu unseren 8 Kitas!

Bürgerbus



Rathaus und Bürgerservice	Wirtschaftsstandort Solms	Wohnen in Solms	Freizeit	Politik und Gremien
---------------------------	---------------------------	-----------------	----------	---------------------

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 15.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BaugB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel im Vereinfachten Verfahren beschlossen

[mehr erfahren](#) >



Wetter in Solms

Stadtverwaltung Solms
Oberndorfer Str. 20

Telefon: 06442 910-0
Fax: 06442 910-50

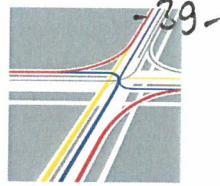
E-Mail: stadtverwaltung@solms.de

Heute
Regen
min. 19°C | max. 19°C

Fr. Sa. So.



Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de

Datum 16. Juni 2021

**B 49, L 3020, Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“, 1 Änderung [Entwurf 06/2021]
Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]**

Ihr Schreiben vom 02.06.2021, Az.: Halili / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung sollen die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet zwischen Ober- und Niederbiel geändert werden, sodass künftig auch Fremdwerbung zulässig wäre.

Entlang der freien Strecke der B 49 sowie der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die strassenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite strassenrechtliche Baubeschränkungszone.

In der Bauverbotszone ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Zu genehmigungs- und anzeigenpflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Errichtung von Fremdwerbung der Total-Tankstelle auf dem Grundstück von Bürger King steht meinen Belangen entgegen und ein Bauantrag gleichen Gegenstands wurde mit Stellungnahme vom 26.05.2020 von mir abgelehnt.

Der Zulässigkeit von Fremdwerbung innerhalb der strassenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen stimme ich nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Kilian Wagner



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg  PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 24. Juni 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/94-2014/26
Dokument Nr.: 2021/727562

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Halili/Anders
Ihre Nachricht vom: 02.06.2021

Datum 18. Juni 2021

Bauleitplanung der Stadt Solms
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den
Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel

Verfahren nach §13(2) in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.06.2021, hier eingegangen am 07.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit der Planung sollen lediglich bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften geändert sowie eine textliche Anpassung des Einzelhandelsausschlusses vorgenommen werden.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Die ist aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht zu beanstanden. Bei der Wahl der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf § 4(2) BauGB Bezug genommen.

In Anwendung des § 4(2) beträgt die Beteiligungsfrist mind. 30 Tage. Demzufolge ist die hier gewählte Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18. Juni 2021 zur kurz gewählt. Vielmehr hätte die Frist bis 5. Juli eingeräumt werden müssen.

Dies bitte ich zur Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Alle übrigen Fachdezernate meines Hauses wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

Josupeit

Von: Planungsbüro Fischer
Gesendet: Mittwoch, 16. Juni 2021 12:18
An: Mathias Wolf
Cc: Sara Halili
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mittelbiel, Flur 12

FYI

Viele Grüße aus dem Nordpark

Julia Gerhard
Kauffrau / Teamassistenz
T: +49 641 98441 171
F: +49 641 98441 155
M: j.gerhard@fischer-plan.de

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg-Krofdorf
Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main | Registernummer: PR 2453
Geschäftsführer: Helge Hessler, Erhard Hessler

www.fischer-plan.de
[Facebook](#) | [XING](#)



Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: www.fischer-plan.de/datenschutz

Von: Thomas Duering <duering.td@googlemail.com>
Gesendet: Mittwoch, 16. Juni 2021 12:04
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>
Cc: c.eberl@solms.de; f.inderthal@solms.de
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mittelbiel, Flur 12

Planungsbüro Fischer
z.Hd. Herrn Dipl.-Geogr. M.Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans hat sich durch die Verwendung von zunehmender LED-Technik die Situation im Hinblick auf Lichemissionen grundlegend verändert: Durch Einsatz von LED-Beleuchtung sind sehr hohe Beleuchtungsstärken, - dichten und Richtwirkungen erzielbar.

Wir haben aktuell die Situation, dass der Betrieb der Volkssternwarte Mittelhessen e.V. durch die Inbetriebnahme einer Beleuchtungsanlage im Gewerbegebiet Mittelbiel massiv gestört wird. Dies sowohl durch die Nutz-, als auch die Lichtwerbung. Wir gehen davon aus, dass diese Beleuchtung auch negative Auswirkungen auf Flora und Fauna, sowie die Anwohner hat. Insbesondere, da sich an die vom Bebauungsplan betroffenen Gebiete unmittelbar ein FFH-Schutzgebiet und Wohnbebauung anschliesst und durch das Lahntal auch eine bekannte Zugvogelroute verläuft.

Wir möchten Sie daher darum bitten, bei der Planung und deren Realisierung Auswirkungen übermässiger und falscher Beleuchtung auf Flora, Fauna und Anwohner zu berücksichtigen. -43-

Mit besten Grüßen,
Volkssternwarte Mittelhessen e.V.
Burgsolms
Thomas Düring, 1.TVorsitzender

Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Saskia Kuhl <kuhl@lahndill.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juni 2021 12:00
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Solms

Ortsteil: Stadtteile Ober- und Niederbiel

Plan-Name: Solms: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mittelbiel" - 1. Änderung (Textbebauungsplan)

Name: Kuhl

Vorname: Saskia

Dienststelle 1: Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Dienststelle 2: Standortpolitik, Innovation und Umwelt

Strasse: Hainstraße 103

PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf

Telefon: +49646195951200

E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Kommentar:

Sehr geehrte Damen und Herren, wir begrüßen die Änderung der Festsetzung zur Gestaltung der Werbeanlagen. Freundliche Grüße, Saskia Kuhl



Landrat als Behörde der Landesverwaltung · Postfach 19 40 · 35573 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 14. Juni 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Aufsichts- und
Kreisordnungsbehörden,
Verkehr

Kommunal- u.
Finanzaufsicht

Datum
10. Juni 2021

Unser Zeichen:
15.1 BlpR-Greifenstein

Ansprechpartner:
Herr Kauferstein

Telefon Durchwahl:
06441 407-2140

Telefax Durchwahl:
06441 407-2900

Gebäude:
D

Zimmer-Nr.:
0.133

Telefonzentrale:
06441 407-0

E-Mail:
Rene.kauferstein@lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.06.2021

Ihr Zeichen:
Halili/Anders
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel,
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Seitens der Aufgabenbereiche

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

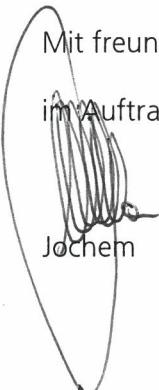
bestehen keine Bedenken.

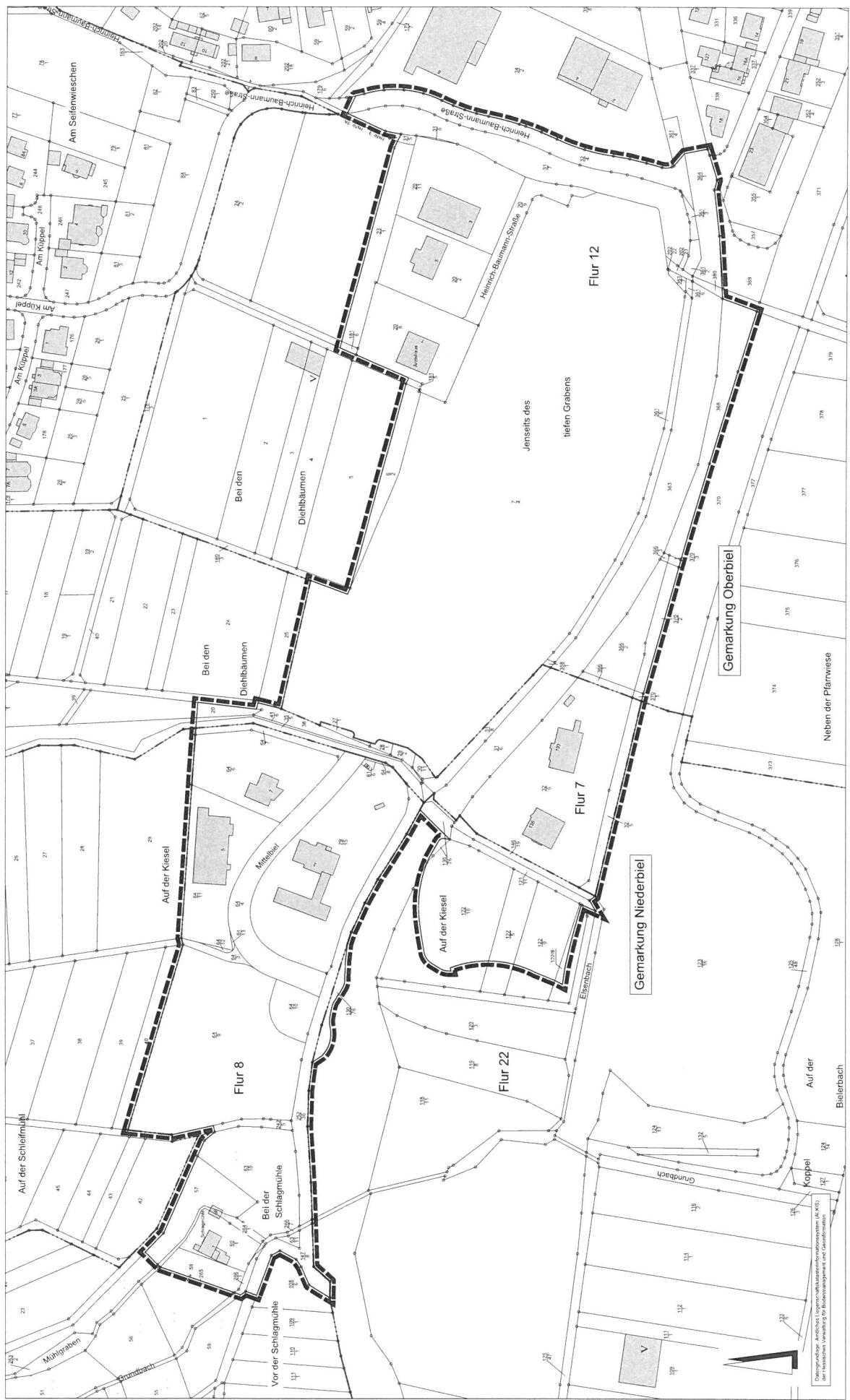
Eine Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (26), (Aufgabengebiete u. a. UNB und UWB) etc. erfolgt ggf. separat und ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochen





Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

2. Entwurfsoffenlage

Planstand: 12.07.2021

Projektnummer: 20-2386

Projektleitung: Wolf / Halili

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ (Plankarte 1) von 2013 durch die Festsetzungen Nr. 1.5, Nr. 2.2.1 und Nr. 2.2.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort. Die Festsetzungen der Plankarte 2 werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung:

Die unten aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden:

- Bereich A: Max. 18,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich B: Max. 17,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich C: Max. 12,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich D: Max. 10,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung folgende Anlagen zulässig:

- Ein Wohnhaus
- Ställe und landwirtschaftliche Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen
- Stellplätze

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO und § 8 Abs.3 BauNVO gilt für

die Gewerbegebiete 1-5 und das Sondergebiet SO T:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO:

Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Gewerbegebiete 1-4:

1.7.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.7.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unter Beachtung 2.0 unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB:

1.8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

- 1.8.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.8.2 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8 qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.9.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachlauf

Maßnahmen: Die Grabenparzelle ist naturnah zu gestalten. Die angrenzenden Flächen sind 1x jährlich zu mähen.

1.9.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist als Grünland einzusäen und 1 - 2 mal jährlich zu mähen.

1.9.3 Plankarte 2

Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Plankarte 2 zu entnehmen.

1.9.4 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:

Von den insgesamt auf Plankarte 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Sammelmaßnahmen) entfällt ein Anteil

von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 1,

von 9,7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 2,

von 50,6 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 3,

von 11,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 4,

von 9,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 5,

von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Sondergebiet 6 und

von 5,1 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen

(Neuplanung)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO:

1.10 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO gilt in den Gewerbegebieten 1 bis 5 sowie dem SO (Tankstelle):

Flächenbezogene Schalleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche/Gebiet	Schallleistungspegel	
	L _{EK} tags in dB(A)	L _{EK} nachts in dB(A)
GE 1	63	45
GE 2	63	50
GE 3	63	49
GE 4	60	45
GE 5	65	54
SO _T	65	60

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.11.1 Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumliegendernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 1.11.2 Entlang der Landesstraße L 3020 sind beidseitig versetzt einheimische Laubbäume 2. Ordnung in einem 1,50 m breiten Grünstreifen in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Die Pflanzstreifen und Anpflanzungen können durch Zufahrten auf die Grundstücke unterbrochen bzw. die Anpflanzungen um bis zu 10 m versetzt werden.

- 1.11.3 Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.11.4 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gewerbegebietsfläche 1, 3 und 4 gemäß Darstellung in der Plankarte. Laubbäume 2. Ordnung sind im Abstand von 20,0 m zu pflanzen, zwischen den Laubbäumen gilt es mind. 10 Sträucher zu setzen, siehe Artenauswahl.
- 1.11.5 Die nördlichen Fassaden der Gebäude in den Gewerbegebieten 1, 3 und 4 sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je lfd. 10m ist ein Pflanzbeet mit einer Größe von 1qm und Rankhilfen vorzusehen, siehe Artenliste.
- 1.11.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Salix caprea - Salweide

*Sorbus aucuparia** - Vogelbeere

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Virburnum opulus - Gew. Schneeball

Crataegus monogyna und *laevigata* - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus nigra - Schw. Holunder

Prunus spinosa - Schlehe

Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Gem. Waldrebe

Hedera helix - Efeu

Humulus lupulus - Hopfen

Lonicera caprifolium - Geißblatt

Parthenocissus

tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.12

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Baurecht auf Zeit:

1.13

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für das Gewerbegebiet 2, 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6:

1.13.1

Bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 ist entlang des Gewerbegebietes 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6 (Tankstelle) die Bauverbotszone Nr.1 zu beachten. Nach Beendigung des Ausbaus sowie der vorgenommenen Herabstufung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes 2, 3 und 5 sowie SO 6).

1.13.2

Nach Abschluss des Ausbaus der L 3020 ist im Gewerbegebiet 2 die Bauverbotszone Nr.2

zu beachten.

- 1.13.3 Die Planstraße A im Anschluss zum Kreisverkehrsplatz kann erst gebaut und in Anspruch genommen werden, wenn der fünfarmige Kreisverkehrsplatz genehmigt ist und umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Tankstelle über die provisorische Zufahrt C erschlossen. Diese Zufahrt entfällt nach Bau des fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße A ersatzlos.
- 1.13.4 Das Gewerbegebiet 5 kann erst entwickelt und bebaut werden, wenn der Ausbau der B 49 (Abschnitt 10 und 11) abgeschlossen und die Festsetzung 1.13.1 erfüllt ist. Bis dahin dient dieser Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche für die B 49.

2

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Dachgestaltung

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Gewerbegebieten 1-5:**
- 2.1.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet 1 - 5 Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Ausnahme: Solar- und Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen:

- 2.2 **Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO in den Gewerbegebieten 1 bis 5 und im Sondergebiet SO 6:**
- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Einfriedungen:

- 2.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
- 2.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.
- 2.3.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen, siehe Artenliste.

Grundstücksfreiflächen:

- 2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
- Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, siehe Artenliste. Die unter den Festsetzungen 1.11.1 bis 1.11.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.

3.2 Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON Netz GmbH und Mitte AG.

4 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

4.1 Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:

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.

4.3 Bergaufsicht:

Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.4 Artenschutz:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzusehen. Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes fünf Nistkästen für den Feldsperling an Gehölzen anzubringen unregelmäßig zu kontrollieren.

4.5 Brandschutz:

Es sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen (§ 3 Ziffer 4 VAWS2008).

Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Begründung zum Textbebauungsplan

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

2. Entwurfsoffenlage

Planstand: 12.07.2021

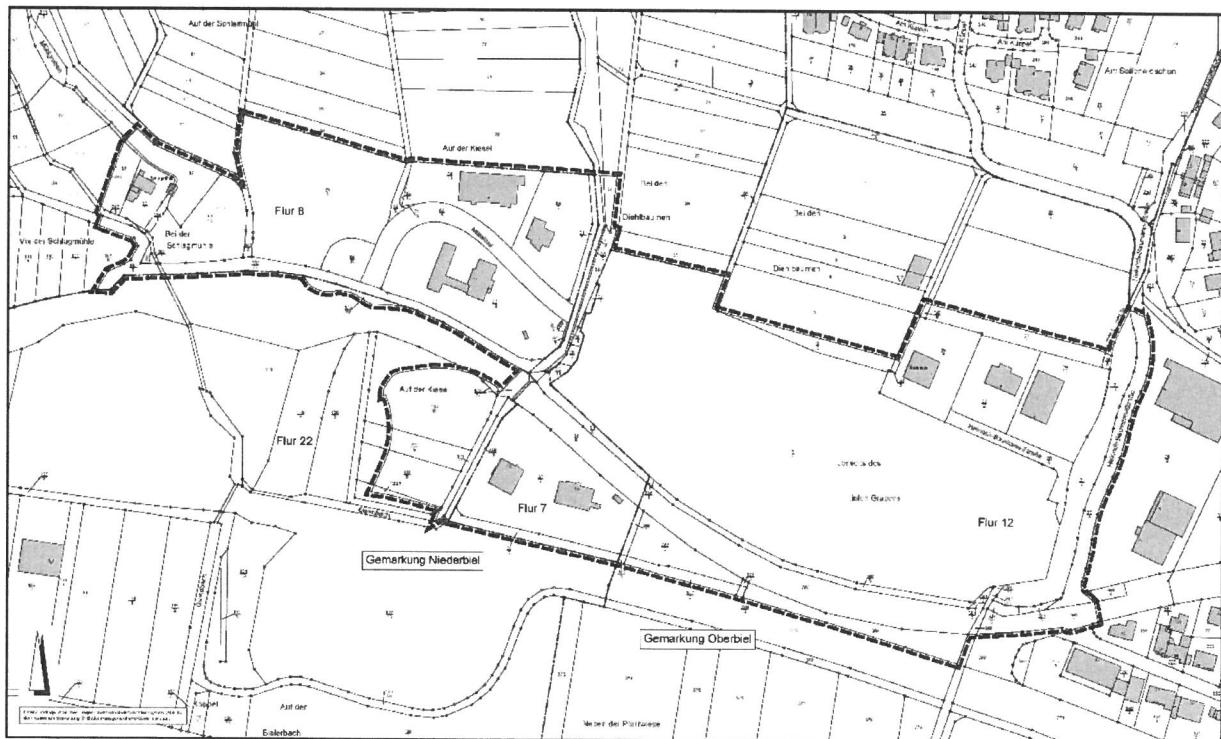
Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Halili

Inhalt

1.	Planerfordernis und -ziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Verfahrensstand	5
4.	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
5.	Verbindliche Bauleitplanung	8
6.	Inhalt und Festsetzungen	9
7.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
7.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange	11
8.	Verfahrensvermerke	11

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordnet

1. Planerfordernis und -ziel

Am 15.12.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.Vm. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberbiel“ im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Grund hierfür besteht insbesondere, da das Werbeschild der Total-Tankstelle im westlichen Bereich des Geltungsbereiches von der B 49 aus nicht erkennbar ist. Daher soll für die Total-Tankstelle ein Werbeschild auf dem Gelände (an der Fassade) der Burger King Filiale angebracht werden, die unmittelbar an die B 49 angrenzt und somit für Autofahrer gut erkennbar ist. Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2013 ist Fremdwerbung jedoch unzulässig, was eine Änderung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ mit sich bringt. Fremdwerbung soll somit anhand der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zusätzlich erfolgt die Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Verkaufsstellen in Gewerbegebieten. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 – 5 die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Stattdessen soll die textliche Festsetzung aufgrund der aktualisierten Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen zur untergeordneten Verkaufsfläche geändert werden. Zudem wird die Festsetzung für die Errichtung von Werbeanlagen dahingehend angepasst, dass Werbeflächen für die Errichtung von Werbung auf freistehenden Schildern eine Höhe von bis zu 6,50 m anstelle der bislang zulässigen Höhe von 6,00 m aufweisen dürfen.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Zudem bleibt der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes im Vergleich zum Ursprungsplan (Plankarte 1 von 2013) unverändert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen 2.4, 3.2.1 und 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 durch die neuen Festsetzungen 1.5, 2.3.1 und 2.3.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen zeichnerischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort.

Bezüglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 des Ursprungsplan dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Plankarte 2 bleibt durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberbiel, in der Flur 12 die Flurstücke 6/2, 7/4, 20/2, 20/8, 20/9, 20/11, 23/1 tlw., 31/5 tlw., 31/6, 31/7, 32/4 tlw., 181/5 tlw., 181/6 tlw., 202/22, 202/23, 358/1, 361/2, 361/3, 361/5, 361/6, 361/7, 363, 364/1 tlw., 366/1, 366/2, 366/3, 368, 370/1, 370/2, 370/3, 380 tlw. sowie in der Gemarkung Niederbiel, in der Flur 7 die Flurstücke 20 tlw., 27/1, 28/1, 29/2, 30/11, 31/6, 31/8, 32/5, 32/6, 35/5 tlw., 38 tlw. 41/6 tlw., in der Flur 8 die Flurstücke 57 tlw., 58 tlw., 60/1, 63/10, 63/11, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 79/15, 81/6, 147/8 tlw., 242/5 tlw., 264/1, 252/36, 266/1 tlw., 266/7 sowie in der Flur 22 die Flurstücke 121/11 tlw., 122/5 tlw., 122/8 tlw.,

122/9 tlw., 122/10 tlw., 130/76 tlw., 146/19 tlw. und somit eine Größe von rd. 9,82 ha (ohne externen Ausgleich).

Das Plangebiet, das bereits durch den Ursprungbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013 bauplanungsrechtlich gesichert wurde, wurde bereits zu einem großen Teil umgesetzt. Folgende Betriebe und Nutzungen haben sich bislang im vorliegenden Plangebiet angesiedelt:

Gewerbegebiet 1: Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 2: bislang noch keine Bebauung

Gewerbegebiet 3: Transpak

Gewerbegebiet 4: Ärztehaus, Apotheke, Bäcker Schäfer, Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 5: Schäfers Backstuben, Burger King

Sondergebiet 6 (Zweckbestimmung Tankstelle): Total - Tankstelle

Sondergebiet 7 (Zweckbestimmung Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung): Vorhaben wurde umgesetzt

Abbildung 2: Luftbild ist genordet, ohne Maßstab, Grundlage Google Earth (Stand 2011)



Abbildung 3: Aktuelles Luftbild, genordet, ohne Maßstab, Grundlage Natureg Viewer Hessen (Stand 2021)



3. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	15.12.2020 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr.2 Hs. 1 BauGB	04.06.2021 – 18.06.2021 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 02.06.2021 04.06.2021 – 18.06.2021
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB	Anschreiben: 14.07.2021 16.07.2021 - 06.08.2021
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB	16.07.2021 - 06.08.2021 Bekanntmachung: 08.07.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	—. —. —

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

** Aufgrund eines formellen Fehlers wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wiederholt und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben.

Auch die Erschließung bleibt bestehen, so dass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

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 Ausführungen des Umweltberichts zum ursprünglichen Bebauungsplan bleiben indes durch die vorliegende Planung unberührt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des unveränderten Geltungsbereiches, der aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbiel“ von 2013 resultiert, nebst Begründung und der textlichen Festsetzungen nach gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus den Plankarten 1 und 2. Die zeichnerischen Darstellungen sowie der Geltungsbereich der Plankarte 1 bleiben unverändert. Auch die Plankarte 2 sowie die zugehörigen Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

4. Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorranggebiet Regionaler Grüngüg (6.1.2-1), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1), Hochspannungsleitung Bestand (7.2.4-1) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) dar. Aufgrund dieser raumordnerischen Vorgaben war zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplans die Bauleitplanung zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, so dass ein Abweichungsantrag zum Regionalplan Mittelhessen2010 gestellt werden musste. Der Antrag selbst wurde durch eine Standortalternativenuntersuchung sowie einer Natura-2000-Verträglichkeitsprognose ergänzt.

Für die Stadt Solms ist im Regionalplan Mittelhessen2010 kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen, sodass die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund einer weitgehenden Auslastung bestehender Gewerbeflächen im Stadtgebiet im Ergebnis als begrenzt gelten können. Die im RPM 2010 dargestellten Flächen westlich und östlich von Burgsolms sowie südöstlich von Oberbiel und südwestlich von Niederbiel waren bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung vollständig bebaut und eröffneten somit keine Entwicklungsmöglichkeiten. Eine kleinere Vorrangfläche Industrie und Gewerbe-Bestand südwestlich von Oberndorf sollte im Rahmen des Abweichungsantrages und der Flächennutzungsplanänderung aus der Planung heraus- bzw. zurückgenommen werden.

Darüber hinaus bestanden und bestehen auch in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* keine entsprechenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung oder Flächenmobilisierung. Auch innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen standen insgesamt keine geeigneten Flächen für eine

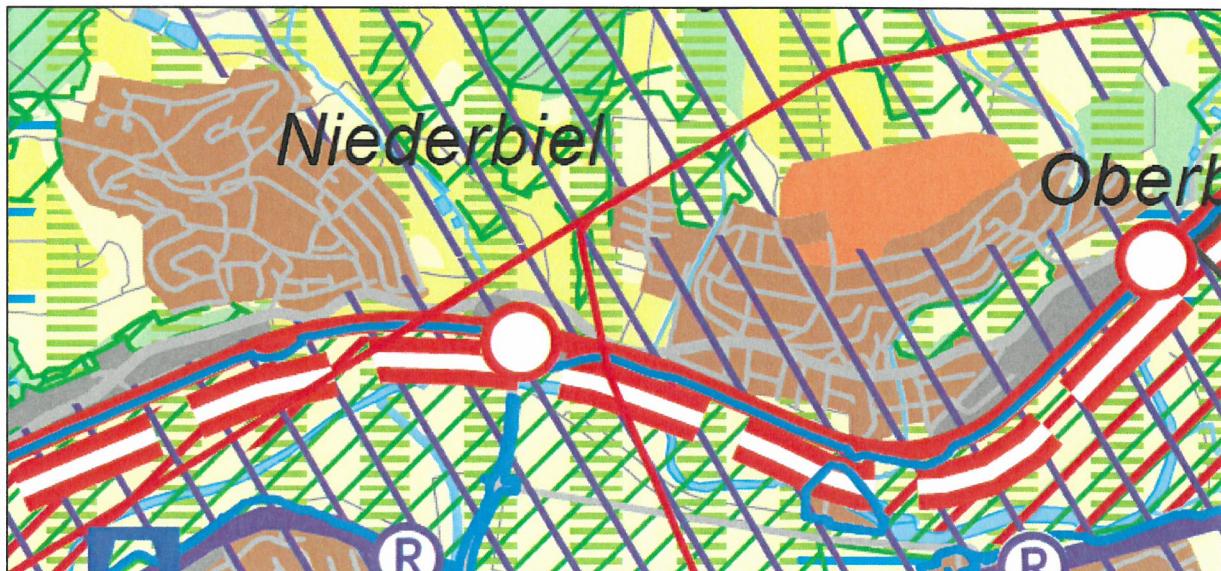
Ausweisung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Hierbei musste auch die erforderliche Größe der Erweiterung der benötigten Gewerbeflächen beachtet werden (3-5 ha).

Mit der Entscheidung vom 24.5.2012 wurde die von der Stadt Solms beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes für eine Tankstelle im Westen von Solms-Oberbiel zugelassen. Die Zulassung erging unter folgenden Maßgaben:

1. Im Sinne eines flächenmäßigen Ausgleichs entfiel ein im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehener Bereich von 4,6 ha südwestlich des Stadtteiles Oberndorf sowie ein 2,2 ha großer Teil des Vorranggebiets Siedlung Planung im Norden von Oberbiel. Die genannten Bereiche stehen nicht mehr für eine Gewerbe- bzw. Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Die dafür erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten parallel mit der Flächennutzungsplanänderung für die zugelassene Gewerbe- und Sondergebietsfläche.
2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war eine Lärmimmissionsprognose vorzulegen; die sich daraus ergebenden Abstände zur Wohnbebauung waren und sind einzuhalten.
3. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hatte in enger Abstimmung mit Hessen Mobil zu erfolgen, die Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau der B 49 (10. Abschnitt) waren bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zu beachten.
4. Für die beiden Grabenparzellen im Antragsgebiet besteht gemäß § 23 HWG beidseitig ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, der von der Bebauung freizuhalten ist.
5. Im Bebauungsplan waren konkrete Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Zudem war auf eine klimakonforme Bebauung zu achten, die aufgrund der vorhandenen Hochspannungsleitung auch mit in ihre Mitte AG abzustimmen war.
6. Ein Ausschluss von Einzelhandel war als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, wobei Ausnahmen zum Zwecke der Selbstvermarktung zulässig sind.

Die o.g. Punkte sind, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, in der Plankarte zum ursprünglichen Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Gleiches gilt für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

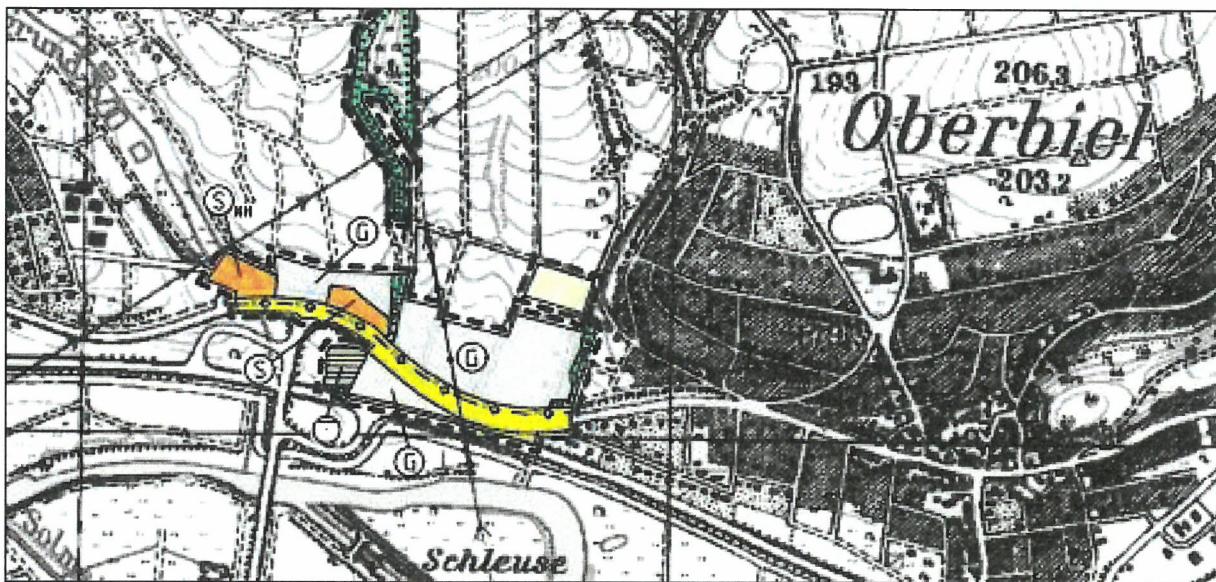


4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms hat den Bereich ursprünglich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes gemäß § 8 Abs.3 BauNVO die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wurde. Neben der Neudarstellung der Gewerbe- und Sonderbauflächen wurde die Darstellung der „Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sporthalle“ (nördlich des Gewerbegebietes 4) sowie die gewerbliche Baufläche südwestlich von Oberndorf zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich des Plangebietes ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Solms im Jahr 2013 zum einen als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Änderung von 2013 genordet, ohne Maßstab



5. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013. Das Planziel war die Ausweisung eines rund 9,82 ha großen Gewerbegebietes zwischen den Stadtteilen Niederbiel und Oberbiel, das durch eine Tankstelle (Sondergebiet) ergänzt werden sollte. Das Planungserfordernis für die Ausweisung ergab sich aus der Tatsache, dass sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Regionalplan Mittelhessen 2010 keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtgemeinde der Stadt Solms vorgesehen haben. Die im Regionalplan Mittelhessen dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe - Bestand sowie die in Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete sind fast vollständig bebaut, so dass keine Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet bestehen. Als wesentlicher Standortfaktor für die Entwicklung dieser Fläche muss der bereits in Teilabschnitten durchgeführte und in weiteren Teilabschnitten geplante Ausbau der Bundesstraße B49 gesehen werden. Der vorliegende Standort befindet sich an der Abfahrt Solms und ist aufgrund der südlich verlaufenden Landesstraßen optimal an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Die Erschließung konnte ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und eines Planfeststellungsverfahrens gesichert werden.

Zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes gelangte somit zur Ausweisung ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie mit der Zweckbestimmung Nebenerwerbslandschaft / Hobbytierhaltung. Darüber hinaus wurde Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Flächen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Regelung eines Baurechts auf Zeit sowie zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung des zu beplanenden Gewerbegebietes. Hinzu kamen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (siehe Plankarte 2).

6. 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 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aufgenommen worden, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der ursprünglichen textlichen Festsetzung 2.4 (hier Festsetzung Nr. 1.5), 3.2.1 (hier Festsetzung Nr. 2.2.1) und 3.2.2 (hier Festsetzung Nr. 2.2.2)

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzen die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“.

Der Geltungsbereich sowie die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans der Plankarte sowie die zugehörige Plankarte 2 behalten entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

Änderung der textlichen Festsetzung 2.4 (hier textliche Festsetzung 1.5)

Die textliche Festsetzung 2.4 lautete bislang:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiet 1-5:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Aufgrund der Ungenauigkeit der alten Festsetzung bzgl. des untergeordneten Teils der Verkaufsfläche, wird die textliche Festsetzung nun aufgrund der Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen folgendermaßen angepasst:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise

zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.1 (hier textliche Festsetzung 2.2.1)

Die textliche Festsetzung 3.2.1 lautete bislang:

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Durch die vorliegende Festsetzung war es den Betrieben bislang nicht möglich ihre Werbung in anderen Bereichen anzubringen. Da jedoch das Werbeschild der Total Tankstelle von der B 49 aus für Autofahrer nicht gut erkennbar ist, soll das Werbeschild auf dem Gelände (an der Fassade) der Burger King Filiale angebracht werden. Hierfür muss die bislang gültige Festsetzung jedoch angepasst und der erste Teilsatz gestrichen werden, weshalb diese nun folgendermaßen geändert werden soll:

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.2 (hier textliche Festsetzung 2.2.2)

Die textliche Festsetzung 3.2.2 lautete bislang:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Um den Betrieben mehr Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Werbeanlagen zu ermöglichen, wird die Höhe von Werbeanlagen marginal auf 6,50 m erhöht:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 sowie die Festsetzungen auf der Plankarte 2 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und geltend unverändert fort.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht dokumentiert sind. Bezuglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Diese gilt weiterhin fort.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft und dargelegt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem ist entsprechend gewährleistet und bleibt grundsätzlich unberührt. Durch die Anpassung der genannten Festsetzungen werden diese Belange im Ergebnis nicht berührt und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

8. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____._____._____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____._____

Die eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____._____

Die eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____

Die erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 HS. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____._____

Die erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 HS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmser Nachrichten.

Planstand: 12.07.2021

Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungsrecht

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Bekanntmachung

STADTNACHRICHTEN SOLMS UND BRAUNFELS

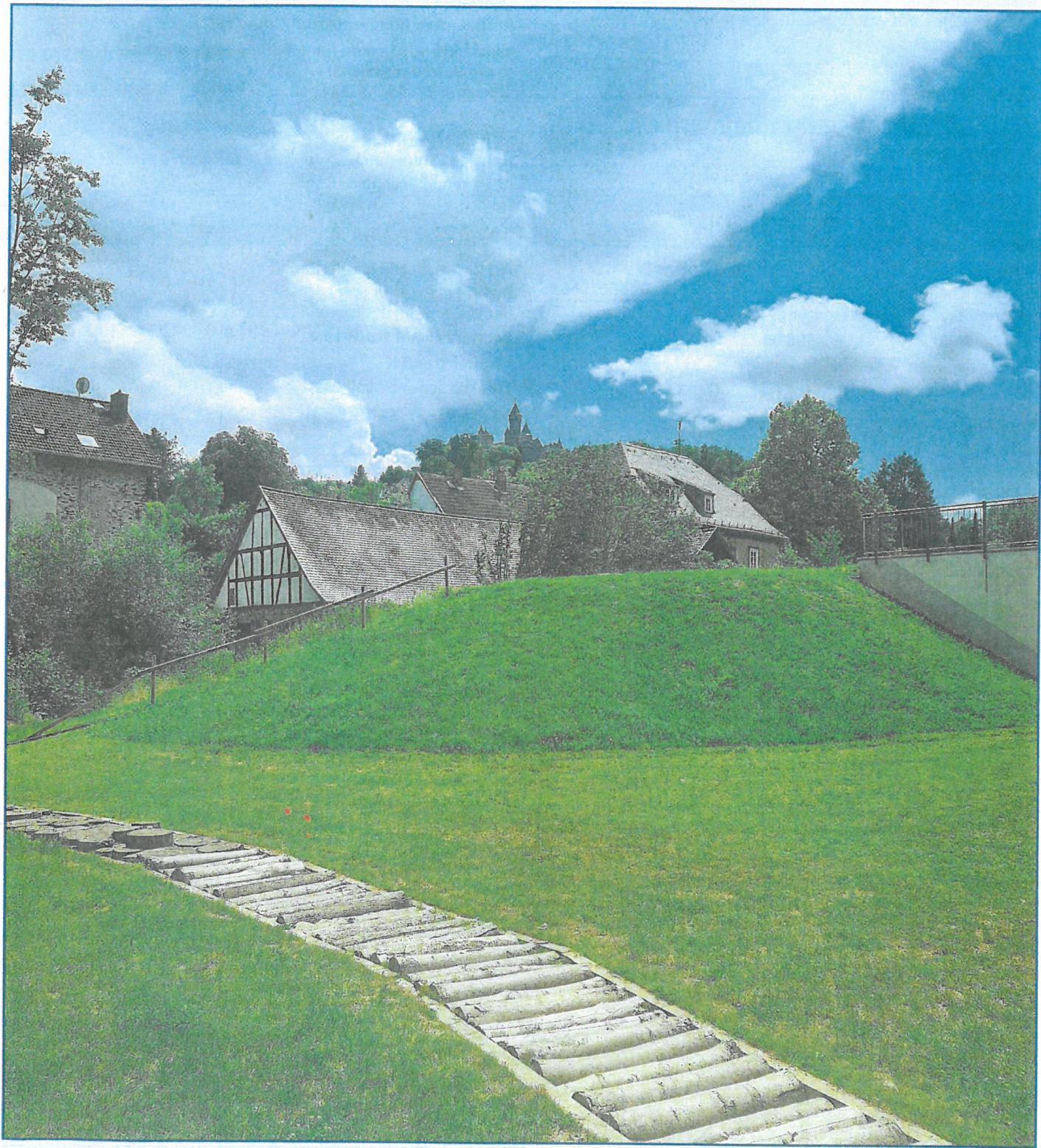


Amtliche Bekanntmachungen der Städte Solms und Braunfels

Jahrgang 45

Donnerstag, den 8. Juli 2021

Nummer 27



Mit dieser schönen Aussicht auf das Schloss Braunfels lässt es sich auf dem neu gestalteten Barfußpfad rund um das Tretbecken in Braunfels herrlich relaxen. Zu danken ist es dem überdurchschnittlichen Engagement ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer. Unterstützt wurden sie dabei von der Jagdgenossenschaft Braunfels, vom Bauhof und der Kur GmbH. In einer der nächsten Ausgaben der Stadt Nachrichten folgt dazu ein ausführlicher Bericht. (Foto: Stadt Braunfels)

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 15.12.2020 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel im Vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.06.2021 bis zum 18.06.2021 öffentlich ausgelegt. Aus formellen Gründen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wiederholt und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

(2) Der Geltungsbereich ist der Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Oberbiel:

Flur 12: Flurstücke 6/2, 7/4, 20/2, 20/8, 20/9, 20/11, 23/1 tlw., 31/5 tlw., 31/6, 31/7, 32/4 tlw., 181/5 tlw., 181/6 tlw., 202/22, 202/23, 358/1, 361/2, 361/3, 361/5, 361/6, 361/7, 363, 364/1 tlw., 366/1, 366/2, 366/3, 368, 370/1, 370/2, 370/3, 380 tlw. Gemarkung Niederbiel: Flur 7: Flurstücke 20 tlw., 27/1, 28/1, 29/2, 30/11, 31/6, 31/8, 32/5, 32/6, 35/5 tlw., 38 tlw. 41/6 tlw. Flur 8: Flurstücke 57 tlw., 58 tlw., 60/1, 63/10, 63/11, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 79/15, 81/6, 147/8 tlw., 242/5 tlw., 264/1, 252/36, 266/1 tlw., 266/7 Flur 22: Flurstücke 121/11 tlw., 122/5 tlw., 122/8 tlw., 122/9 tlw., 122/10 tlw., 130/76 tlw., 146/19 tlw.

(3) Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Fremdwerbung wird nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

(4) Gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs. 1 und Nr. 3 Hs. 1 BauGB gegeben.

(5) Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das beschleunigte Verfahren ist auch zulässig, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

(6) In Ausführung des § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung und textliche Festsetzungen) in der Zeit vom

16.07.2021 – 06.08.2021 einschließlich

in der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Bauamt, Zimmer 4, aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die Einsichtnahme ist für jeden zu den allgemeinen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Haushandes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail).

(7) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Planunterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und können auf der Homepage www.solms.de unter der Rubrik Wohnen in Solms / Bauen und Woh-

nen eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Stadtverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

(8) In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Solms aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf die geänderten und ergänzten Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

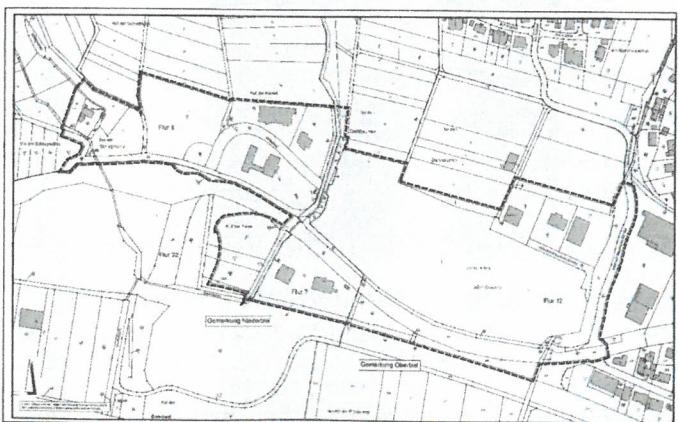
(9) Während der o.g. Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung während der Öffnungszeiten der Verwaltung vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung unter der Telefonnummer 06442/910-28 hingewiesen wird. Die Abgabe der Anregungen und Hinweise kann weiterhin z.B. schriftlich, zu Protokoll (auch telefonisch) oder per E-Mail abgegeben werden. Während der Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden. Die Planunterlagen liegen in einem separaten Raum aus und können eingesehen werden.

(10) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(11) Gemäß § 4b BauGB hat die Stadt Solms und die Vorhabenträger das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Übersichtskarte

Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Fälligkeit von Steuern zum 01.07.2021

Wir möchten Sie an die Fälligkeit der Grundsteuer (Jahreszahler), Hundesteuern und des wiederkehrenden Straßenbeitrages erinnern.

Am 01.07.2021 wurden fällig:

- Hundesteuern für das Jahr 2021
- Grundsteuer (Jahreszahler)
- Wiederkehrender Straßenbeitrag 2021

Zur Vermeidung von gebührenpflichtigen Mahnungen bitten wir alle Bürgerinnen und Bürger, die nicht am Abbuchungsverfahren teilnehmen, um Überweisung der fälligen Beträge unter Angabe des Kassenzeichens auf eines der nachstehenden Konten:

Konten der Stadt Solms:

Sparkasse Wetzlar

IBAN: DE58 5155 0035 0026 0008 10 BIC: HELADEF1WET

Volksbank Mittelhessen

IBAN: DE24 5139 0000 0073 8275 07 BIC: VBMHDE5F

Agrarwahlen der Ortslandwirtinnen und Ortslandwirte für die Amtszeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2027

Am 31.12.2021 endet die sechsjährige Amtszeit der bisherigen Ortslandwirtinnen und Ortslandwirte sowie deren Stellvertreterinnen und Stellvertretern.

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wettenberg

«Name»
«Abteilung»
«Straße»
«Ort»

○

○

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		Halili / Anders	14.07.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ - 1. Änderung

Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sowie erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 15.12.2020 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel im Vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.06.2021 bis zum 18.06.2021 öffentlich ausgelegt sowie den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in diesem Zeitraum Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Aus formellen Gründen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wiederholt und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die Stadt Solms und die Vorhabenträger haben gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Fremdwerbung wird nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Das beschleunigte Verfahren ist auch zulässig, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

In Ausführung des § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung und textliche Festsetzungen) in der Zeit vom

16.07.2021 – 06.08.2021 einschließlich

in der Stadtverwaltung Solms, Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms, Bauamt, Zimmer 4, während der allg. Dienststunden in der Verwaltung öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Wir bitten Sie als Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB um Zusendung Ihrer Stellungnahme an uns bis

06.08.2021.

Die Einsichtnahme ist für jedermann zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des sog. Corona-Virus nur nach Klingeln am Eingang des Rathauses betreten werden können und danach die Personenabstände nach § 1 Abs. 2 der Dritten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus unter mehr als zwei Personen, die nicht zu den Angehörigen des eigenen Hausstandes zählen, einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten bei der Einsichtnahme kommen. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail). Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen wird.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Planunterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und können auf der Homepage www.solms.de unter der Rubrik Wohnen in Solms / Bauen und Wohnen eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen des Rathauses der Stadt Solms und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *P. Andes*

S. Halili

/Anlage (falls nicht beiliegend, werden Ihnen die Unterlagen auf Anfrage zugesandt)

ID1	per Mail	Name	Abteilung	Straße	Ort
561	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrs	Dillenburg	Moritzstraße 16	35683 Dillenburg	
1700	IHK	Lahn-Dill	Hainstraße 103	35216 Biedenkopf	
20830	KA des Lahn-Dill-Kreises	FD 23.3 Bauen und Wohnen, Zent	Postfach 1940	35573 Wetzlar	
3211	Landrat des Lahn-Dill-Kreises	Allgemeine Landesverwaltung	Postfach 1940	35573 Wetzlar	
1246	Regierungspräsidium Gießen	Dez. 31 - Bauleitplanung	Landgraf-Philipp-Platz 1-7	35390 Gießen	

**Nachweis Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet
gemäß § 4a Abs. 4 BauGB**



Stadt Solms · Der Magistrat · Postfach 11 40 · 35599 Solms/Lahn

AMT II - Bürger, Bau,
Ordnung
Abteilung
Bauverwaltung

Datum:
04.11.2021

Unser Zeichen:
621.41/Ca

Schriftstückidentifikationsnr.:
274545

**Internetbeteiligung Bauleitplanung der Stadt Solms,
Gemarkungen Niederbiel und Oberbiel,
Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Mittelbiel", 1. Änderung**

Sachbearbeiter/in:
Frau Caetano

Durchwahl:
06442 910-28

E-Mail:
K.Caetano@solms.de

Zimmer-Nr.:
04

Ihre Zeichen/Nachricht vom:

Solms, den 04.11.2021


K. Caetano



Anlage
Screenshot der kommunalen Internetbeteiligung (§ 4a Abs. 4 BauGB)

Hausanschrift:
Magistrat der Stadt Solms
Oberndorfer Str. 20
35606 Solms
Telefon: 06442 910-0
Telefax: 06442 910-50
stadtverwaltung@solms.de
www.solms.de

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag:
8:00 – 12:00 Uhr und
14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch und Freitag:
8:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag:
14:00 – 18:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar
BLZ: 515 500 35
Kto.: 26 000 810
IBAN: DE58 5155 0035 0026 0008 10
BIC: HELADEF1WET

Volksbank Mittelhessen eG
BLZ: 513 900 00
Kto.: 73 827 507
IBAN: DE24 5139 0000 0073 8275 07
BIC: VBMHDE5F

Ust-IdNr. DE112590502



Startseite Stadtplan Kontakt Anfahrt Impressum Datenschutz Sitemap

suchen

Alles zu unseren 8 Kitas!
Bürgerbus

Solms
Stadt mit Herz und Elan



Rathaus und Bürgerservice

Wirtschaftsstandort Solms

Freizeit

Politik und Gremien

Amtliche Bekanntmachungen

Amtliches Allgemein

Amtliche Bekanntmachungen

Archiv

Baustelleninfos

Flüchtlinge in Solms

Informationen der Stadtwerke Solms

Amtliche Bekanntmachungen

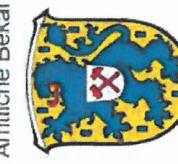
Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteil Oberndorf – Bebauungsplan „Am Weifeldsweg“

Bekanntmachung der fruzeitigen Befähigung gemäß § 3 Abs.1 BauGB (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 17.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weifeldsweg“ im Stadtteil Oberndorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes

Weiterlesen...

Kategorie: Amtliche Bekanntmachungen

22. Juli 2021



Amtliche Bekanntmachungen

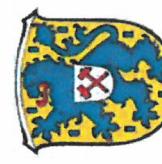
Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteil Oberbiele/ Änderung

Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ – 1. Änderung Heinrich-Baumann-Straße – 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich Bekanntmachung des Ausstellungsschusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und der fruzeitigen Befähigung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms

Weiterlesen...

Kategorie: Amtliche Bekanntmachungen

15. Juli 2021



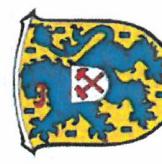
Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteil Oberbiele und Niederbiele – Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 15.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiele“ in den Stadtteilen Oberbiele und Niederbiele im Vereinsfachen Verfahren beschlossen. mehr erfahren

Kategorie: Amtliche Bekanntmachungen

7. Juli 2021



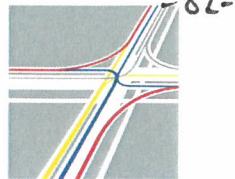
Agrarwahlen der Ortslandwirten und Ortslandwirte für die Amtszeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2027

Am 31.12.2021 endet die sechsjährige Amtszeit der bisherigen Ortslandwirten und Ortslandwirte sowie deren Stellvertretern. Nach dem

Bronnenbeschaffungsverfahren hat eine neue Befragung durch den



Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de

Datum 23. Juli 2021

B 49, L 3020, Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“, 1 Änderung [Entwurf 07/2021]
Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 14.07.2021, Az.: Halili / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung sollen die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet zwischen Ober- und Niederbiel geändert werden, sodass künftig auch Fremdwerbung zulässig wäre.

Entlang der freien Strecke der B 49 sowie der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

In der Bauverbotszone ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Zu genehmigungs- und anzeigenpflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Errichtung von Fremdwerbung der Total-Tankstelle auf dem Grundstück von Bürger King steht meinen Belangen entgegen und ein Bauantrag gleichen Gegenstands wurde mit Stellungnahme vom 26.05.2020 von mir abgelehnt.

Der Zulässigkeit von Fremdwerbung innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen stimme ich nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Kilian Wagner

Betreff: WG: 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittelbiel
Anlagen: Bekanntmachung-Mittelbiel.pdf

Von: Klaus-Ulrich.Battefeld@umwelt.hessen.de <Klaus-Ulrich.Battefeld@umwelt.hessen.de>

Gesendet: Mittwoch, 28. Juli 2021 10:01

An: stadtverwaltung@solms.de; Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; info@lahn-dill-kreis.de

Cc: Sophia.Zipf@wirtschaft.hessen.de; Sonja.Heckrodt@rpgi.hessen.de

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittelbiel

Magistrat der Stadt Solms

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund einer Bürgereingabe habe ich Kenntnis von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans erhalten.
In der vorliegenden Form bestehen gegen die Änderung aus der Sicht der obersten Naturschutzbehörde
naturschutzrechtliche Bedenken.

In Nr. 2.2 des Bebauungsplanentwurfs sind deshalb folgende Festsetzungen zu ergänzen:

- Der Betrieb von Beleuchtungskörpern und beleuchteten Werbeanlagen, die in Richtung der das Gewerbegebiet umgebenden extensiven Grünlandbereiche ausgerichtet sind, ist in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang unzulässig.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ergänzen.

Begründung:

Die Grenze des Bebauungsplans ist ca. 300 Meter von der Grenze des FFH-Gebiets Nummer 5416-303 „Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel“ mit einer Fläche von ca. 72,9 Hektar entfernt.

Erhaltungsziele sind u.a.

1061 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous)

1059 Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea teleius)

Darüber hinaus sind naturnahe Wiesenpflanzengesellschaften Erhaltungsziel, zu deren charakteristischen Arten eine Vielzahl von Insekten gehören.

Die Lichtverschmutzung stellt eine erhebliche Bedrohung für Insekten dar (u.a.

https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf#:~:text=Schmetterlinge%20muss%20Lichtverschmutzung%20als%20ein%20ernsthaftes%20Bestandsrisiko%20gelten.,Hauptverursacher%20f%C3%BCr%20den%20allgemeinen%20Insektenr%C3%BCckgang%20erscheint%20die%20Lichtverschmutzung.

Aufgrund der großen Höhe, in der Werbeanlagen zulässig sein sollen, können Sie die nahe verlaufende Bundesstraße überstrahlen und Insekten aus dem nahegelegenen FFH-Gebiet anlocken.

Dies kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets führen.

Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten führen können, sind unzulässig. Insoweit hat die Trägerin der Bauleitplanung nachzuweisen, dass die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Handlungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen können. Hierbei sind Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Abweichungen hiervon sind nur zulässig, sofern zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und keine zumutbaren Alternativen existieren; dies ist hier weder geprüft noch dargelegt. Ein Umweltbericht fehlt.

Zweifel bestehen, ob ein vereinfachtes Verfahren zulässig ist, da ggf. die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht vorliegen. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass Erhaltungsziele eines FFH-Gebiets erheblich beeinträchtigt werden können.

Ferner bestehen artenschutzrechtliche Bedenken i.S.d. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG wegen der zu erwartenden Störung der Population der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Insektenarten.

Es ist nicht dargelegt, inwieweit die hierfür maßgeblichen artenschutzrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt, sind diese keiner bauleitplaerischen Abwägung zugänglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Klaus-Ulrich Battefeld

Klaus-Ulrich Battefeld

**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Referat IV 4

Naturschutzrecht, oberste Naturschutzbehörde
Mainzer Straße 80

65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (0) 611 / 815 16 20

Fax: +49 (0) 611 / 32 718 1947

E-Mail: Klaus-Ulrich.Battefeld@umwelt.hessen.de

Internet: umweltministerium.hessen.de

Facebook: facebook.com/umwelthessen

Twitter: twitter.com/umwelthessen

Instagram: instagram.com/umwelthessen

- 84 -

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Stadt Solms
Oberndorfer Str. 20
Solms
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 12.08.2021
Aktenz.: 26/2021-BE-21-006
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Vorhaben: **'Gewerbegebiet Mittelbiel' 1. Änderung in Solms,
Gemarkung Oberbiel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz

In den Unterlagen zur 1. Änderung des „Gewerbegebiet Mittelbiel“ finden sich keine Angaben zu Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden und Wegen bzw. der Werbeeinrichtungen.

Beleuchtungsanlagen oder Werbeeinrichtungen, die aufgrund ihrer Bauweise, Lichtstärke oder -farbe dazu führen, nachtaktive Arten oder solche, die nachts der Ruhe bedürfen oder deren Lebensräume, nachteilig beeinflussen, insbesondere das südlich gelegene FFH-Gebiet, sind unzulässig. Gegebenenfalls ist ein Gutachten inklusive Handlungsempfehlungen zum Lichtkonzept zu erstellen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Veröffentlichung „Nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Wasser- und Bodenschutz:

Überschwemmungsgebiet / Gewässer

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ handelt es sich um

- die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, welche sich auf die Zulässigkeit von Fremdwerbung bezieht,
- die Änderung der textlichen Festsetzung aufgrund der Aktualisierung der Vorgaben zu den untergeordneten Verkaufsflächen und
- die Anpassung der Festsetzung bezüglich der Höhe von Werbeflächen.

Den Antragsunterlagen zufolge werden die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt.

Die von wasserrechtlicher Seite zu vertretende Belange werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Wasserversorgung / Abwasserableitung / Bodenschutz

Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden die von der Unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange der Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes nicht betroffen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auf dem benachbarten Flurstück 370 der Flur 12 (B 49) unter der ALTIS-Nummer 532.021.030-001.011 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen ist. Es kam dort am 20.01.2010 zu einem Verkehrsunfall mit Betriebsstoffaustritt. Die Nachsorge hierzu ist abgeschlossen.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Bereich, der von der Bauleitplanung betroffen ist, konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dieser entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

Fazit:

Unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Ausführungen bestehen gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Freundliche Grüße



Kipper
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/94-2014/26
Dokument Nr.: 2021/907746Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Eingang: 02. Aug. 2021

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Halili/Anders
Ihre Nachricht vom: 14.07.2021Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Datum: 29. Juli 2021

Bauleitplanung der Stadt Solms
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den
Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel

Erneutes Verfahren nach § 13(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.07.2021, hier eingegangen am 21.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung erneut wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18. Juni 2021, wonach die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Alle weiteren Fachdezernate meines Hauses wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen



Landrat als Behörde der Landesverwaltung: Postfach 19 40 · 35573 Wetzlar



Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Eingang 06. Aug. 2021
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Aufsichts- und
Kreisordnungsbehörden,
Verkehr

Kommunal- u.
Finanzaufsicht

Datum
5. August 2021
Unser Zeichen:
15.1 BlpR-Solms
Ansprechpartner:
Herr Kauferstein
Telefon Durchwahl:
06441 407-2140
Telefax Durchwahl:
06441 407-2900

Gebäude:
D
Zimmer-Nr.:
0.133
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Rene.kauferstein@lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
14.07.2021

Ihr Zeichen:
Halili/Anders
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Seitens der Aufgabenbereiche

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

bestehen keine Bedenken.

Eine Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Natur und Wasser (26), (Aufgabengebiete u. a. ÜNB und UWB) etc. erfolgt ggf. separat und ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochen

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“

- 1. Änderung

(Textbebauungsplan)

1. Beschlussempfehlungen (Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Solms und Wettenberg, den 19.08.2021

Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg

Abwägungsvorschlag

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch)

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Angaben und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms beschlossen.

(2) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittebiel“ - 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung), § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) als **Satzung** und die Begründung hierzu.

Teil 1

Datum der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr.2 Hs. 1 BauGB sowie eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB:

04.06.2021 – 18.06.2021

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (16.06.2021)
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (18.06.2021)

Folgende Bürger gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Bürger 1, Volkssternwarte Mittelhessen e.V. (16.06.2021)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen ab:

IHK Lahn-Dill (17.06.2021)
Landrat des Lahn-Dill-Kreises (10.06.2021)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

KA des Lahn-Dill-Kreises

HESEN

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Dillenburg

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443 3565 Dillenburg
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“; 1 Änderung [Entwurf 06/2021]
Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 02.06.2021, Az.: Halil / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung sollen die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet zwischen Ober- und Niederbiel geändert werden, sodass künftig auch Fremdwerbung zulässig wäre.

Entlang der freien Strecke der B 49 sowie der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

1 In der Bauverbotszone ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Zu genehmigungs- und anzugepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

2 Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Errichtung von Fremdwerbung der Total-Tankstelle auf dem Grundstück von Bürger King steht meinen Belangen entgegen und ein Bauantrag gleichen Gegensstands wurde mit Stellungnahme vom 26.05.2020 von mir abgelehnt.

3 Der Zulässigkeit von Fremdwerbung innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen stimme ich nicht zu.

4 Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kilian Wagner

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (16.06.2021)

Beschlussempfehlungen

- zu 1. und zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist korrekt.**
- zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.**

Da das Werbeschild für die Total-Tankstelle an der Außenfassade des Gebäudes von Bürger King angebracht werden soll, ist die Bauverbotszone für das vorliegende Vorhaben nicht tangiert.
Sollte zukünftig jedoch auch die Errichtung eines Werbepylons im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie des Sondergebietes vorgesehen werden, ist im Bebauungsplan bereits ein Baurecht auf Zeit mitaufgenommen worden, dass besagt, dass die Bauverbotszone auch im Bereich des Sondergebietes 6 (Bereich Bürger King) zu beachten ist. Allerdings gelten nach Beendigung des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sobald diese Herabstufung erfolgt ist, wäre daher die Bauverbotszone in diesem Bereich nicht mehr zu beachten.

- zu 4. und zu 5.: Die Hinweise sowie die Ablehnung des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Solms hält jedoch aufgrund der in zu 3. aufgeführten Argumente an der vorliegenden Planung fest.**
- Da das Vorhaben die Bauverbotszone nicht tangiert, ist diese für die vorliegende Planung belanglos, sodass der Zulässigkeit von Fremdwerbung auf dem Grundstück der Bürger-King Filiale zugestimmt werden kann.

Hessen Mobil
Menzstraße 16
35653 Dillenburg
mobil.hessen.de

Tel.: 02771 840 0
Fax: 02771 840 390
US-Iban: DE87 5005 0000 0001 0005 12
BIC: HELADEFXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen HCC-Hessen Mobil
St. Nr.: 04/242603501
IBAN-Nr.: DE87 5005 0000 0001 0005 12
Kto. Nr.: 1010 512
BLZ: 500 500 00
FOR-Nr.: DE1653547

**Stadt Solms, Stt. Ober- und Niederbiel, Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Mittelbiel“ - 1. Änderung**

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (18.06.2021)

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35135 Wetterberg

Leiter: 29. Juni 2021

74170 Wetterberg
Kreis Wetteraukreis, Hessen

Pläne: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den
Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel

RFG/3-1-61a/00094-20/14/26
2021/777562

Dokument-Nr.:
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Innenzichen: Halli/Audres
Ihre Nachricht vom: 02.06.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den
Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel

Verfahren nach § 3(2) in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.06.2021, hier eingegangen am 07.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung
wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit der Planung sollen lediglich bauordnungsrechtliche Gestaltungs vorschriften ge-
ändert sowie eine textliche Anpassung des Einzelhandelsausschlusses
vorgenommen werden.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1

Hausanschrift: Landgraf-Philipps-Platz 1-7
35390 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonanlage: 0641 303-0
Zentrale Poststelle: poststelle@rpgi.hessen.de
Telefax: 0641 303-2197
E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de

SAV-Orte:
Mo - Do 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die technische Verarbeitung eines
persönlichen Gesprächstermin wird
vorgenommen.

Festnetznummern:
Gute Vierer-Gruppe: 0641-777562
Analog-Telefon: 0641-777562
Lan-IP-Telefon: 0641-777562
E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de

94-
5

Stadt Solms, Stt. Ober- und Niederbiel, Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Mittelbiel“ - 1. Änderung

Bauleitplanung

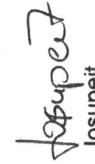
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

- 2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Die ist aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht zu beanstanden. Bei der Wahl der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf § 4(2) BauGB Bezug genommen. In Anwendung des § 4(2) beträgt die Beteiligungsfrist mind. 30 Tage. Demzufolge ist die hier gewählte Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18. Juni 2021 zur kurz gewählt. Vielmehr hätte die Frist bis 5. Juli eingeräumt werden müssen.
- Dies bitte ich zur Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Alle übrigen Fachdezernate meines Hauses wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Bauleitplanung

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers bei der Anwendung des Verfahrens wurde das Verfahren gemäß § 13 BauGB wiederholt und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Sara Häili

Von: Planungsbüro Fischer
Gesendet: Mittwoch, 16. Juni 2021 12:18
An: Mathias Wolf
Cc: Sara Häili
Betreff: W.G. Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mittelbel, Flur 12

FYI

Viele Grüße aus dem Nordpark

Julia Gerhard

Kauffrau / Teamassistentin

T +49 641 98441 171

F +49 641 98441 155

j.gerhard@fischer-plan.de

Planungsbüro Fischer, Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 | 35435 Wetterberg-Klosterdorf
Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main | Registernummer: PR 2453
Geschäftsführer Helge Hessler, Erhard Hessler

www.fischer-plan.de

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: www.fischer-plan.de/datenschutz

Von: Thomas Duering <td@googlegroups.com>

Gesendet: Mittwoch, 16. Juni 2021 12:04

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Cc: c.eber@solms.de; f.inderth@solms.de

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mittelbel, Flur 12

Planungsbüro Fischer
z.Hd. Herrn Dipl.-Geogr. M.Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans hat sich durch die Verwendung von zunehmender LED-Technik die Situation im Hinblick auf Lichtemissionen grundlegend verändert: Durch Einsatz von LED-Beleuchtung sind sehr hohe Beleuchtungsstärken, -dichten und Richtwirkungen erzielbar. Wir haben aktuell die Situation, dass der Betrieb der Volkssternwarte Mittelhessen e.V. durch die Inbetriebnahme einer Beleuchtungsanlage im Gewerbegebiet Mittelbel massiv gestört wird. Dies sowohl durch die Nutzung, als auch die Lichtwerbung. Wir gehen davon aus, dass diese Beleuchtung auch negative Auswirkungen auf Flora und Fauna, sowie die Anwohner hat. Insbesondere, da sich an die vom Bebauungsplan betroffenen Gebiete unmittelbar ein FFH-Schutzgebiet und Wohnbebauung anschliesst und durch das Lahntal auch eine bekannte Zugvogelroute verläuft.

Wir möchten Sie daher darum bitten, bei der Planung und deren Realisierung Auswirkungen übermässiger und falscher Beleuchtung auf Flora, Fauna und Anwohner zu berücksichtigen.

Mit besten Grüßen,
Volkssternwarte Mittelhessen e.V.
Burgsolms
Thomas Düring, 1. Vorsitzender

Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, Blick- und Wechselbeleuchtung und sich verändernden und bewegenden Konstruktionen, ausschließt, um so auch eine gewisse Schutzwirkung für Flora und Fauna zu bieten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zudem für die geforderte Ergänzung der Festsetzung keine rechtliche Handhabe und somit kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

Teil 2

Datum der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr.2 Hs. 1 BauGB sowie eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB:

16.07.2021 - 06.08.2021

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen in der erneuten Beteiligung ab:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (23.07.2021)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (28.07.2021)

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (12.08.2021)

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (29.07.2021)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen in der erneuten Beteiligung ab:

Landrat des LDK, Kommunal- und Finanzaufsicht (05.08.2021)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

IHK Lahn-Dill

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Verwaltung sind von Bürgern keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Planung vorgetragen worden.

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443 35664 Dillenburg
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Artenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2
Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de

Datum 23. Juli 2021

**B 49, L 3020, Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“, 1 Änderung [Entwurf 07/2021]
Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]**

Ihr Schreiben vom 14.07.2021, Az.: Halii / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung sollen die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet zwischen Ober- und Niederbiel geändert werden, sodass künftig auch Fremdwerbung zulässig wäre.

Entlang der freien Strecke der B 49 sowie der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

In der Bauverbotszone ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Zu genehmigungs- und anzeigenpflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Errichtung von Fremdwerbung der Total-Tankstelle auf dem Grundsstück von Bürger King steht meinen Belangen entgegen und ein Bauantrag gleicher Gegenstands wurde mit Stellungnahme vom 26.05.2020 von mir abgelehnt.

Der Zulässigkeit von Fremdwerbung innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen stimme ich nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
gez.
Kilian Wagner

Hessen Mobil
Montzstraße 16
35663 Dillenburg
Telefon (02771) 840 0
Fax (02771) 840 300
USt-IdNr.: DE81700237
BIC: HELADEFFXX2
Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 0332900501
IBAN: DE67 5001 0000 0000 0005 12
Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EDR-Nr.: DE16235457

HessenMobil (23.07.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist korrekt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Da das Werbeschild für die Total-Tankstelle an der Außenfassade des Gebäudes von Burger King angebracht werden soll, ist die Bauverbotszone für das vorliegende Vorhaben nicht tangiert.
Sollte zukünftig jedoch auch die Errichtung eines Werbepylons im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie des Sondergebietes vorgesehen werden, ist im Bebauungsplan bereits ein Baurecht auf Zeit mitaufgenommen worden, dass besagt, dass die Bauverbotszone auch im Bereich des Sondergebietes 6 (Bereich Burger King) zu beachten ist. Allerdings gelten nach Beendigung des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sobald diese Herabstufung erfolgt ist, wäre daher die Bauverbotszone in diesem Bereich nicht mehr zu beachten.

zu 4. und zu 5.: Die Hinweise sowie die Ablehnung des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Solms hält jedoch aufgrund der in zu 3. aufgeführten Argumente an der vorliegenden Planung fest.

Da das Vorhaben die Bauverbotszone nicht tangiert, ist diese für die vorliegende Planung belanglos, sodass der Zulässigkeit von Fremdwerbung auf dem Grundstück der Burger-King Filiale zugestimmt werden kann.

Pia Anders

Betreff:
Anlagen:
WG: 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittelbiel

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (28.07.2021)

Von: Klaus-Ulrich.Battfeld@umwelt.hessen.de <klaus-ulrich.battfeld@umwelt.hessen.de>

Gesendet: Mittwoch, 28. Juli 2021 10:01

An: stadtverwaltung@solms.de; planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; info@ahn-dill-kreis.de

Cc: Sophia.Zipf@wirtschaft.hessen.de; Sonja.Heckrodt@rgt.hessen.de

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittelbiel

Magistrat der Stadt Solms

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund einer Bürgererklärung habe ich Kenntnis von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans erhalten. In der vorliegenden Form bestehen gegen die Änderung aus der Sicht der obersten Naturschutzbörde naturschutzrechtliche Bedenken.

In Nr. 2.2 des Bebauungsplanentwurfs sind deshalb folgende Festsetzungen zu ergänzen:

- Der Betrieb von Beleuchtungskörpern und beleuchteten Werbeanlagen, die in Richtung der das Gewerbegebiet umgebenden extensiven Grünlandbereiche ausgerichtet sind, ist in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang unzulässig.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist entsprechend zu ergänzen.

Begründung:
Die Grenze des Bebauungsplans ist ca. 300 Meter von der Grenze des FFH-Gebiets Nummer 5416-303 „Lahnwiesen zwischen Burgolm und Oberbiel“ mit einer Fläche von ca. 72,9 Hektar entfernt. Erhaltungsziele sind u.a.

1061 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous)

1059 Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea teleius)

Darüber hinaus sind naturnahe Wiesenpflanzengesellschaften Erhaltungsziel, zu deren charakteristischen Arten eine Vielzahl von Insekten gehören.
Die Lichtverschmutzung stellt eine erhebliche Bedrohung für Insekten dar (u.a.

[Aufgrund der großen Höhe, in der Werbeanlagen zulässig sein sollen, können Sie die nahe verlaufende Bundesstraße überstrahlen und Insekten aus dem nahegelegenen FFH-Gebiet locken.](https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/and1122voith_etal_2019_lichtverschmutzung.pdf#:~:text=Schmetterlinge%20muessen%20Lichtverschmutzung%20als%20Bestandsrisiko%20geleben.,Hauptverursacher%20%3BC%20verschleierung%20erscheint%20durch%20Lichtverschmutzung).
Lehr%23%BCckf%20verschleierung%20erscheint%20durch%20Lichtverschmutzung).</p></div><div data-bbox=)

Dies kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets führen.

Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten führen können, sind unzulässig. Insoweit hat die Trägerin der Bauleitplanung nachzuweisen, dass die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Handlungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen können. Hierbei sind Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Abweichungen hiervon sind nur zulässig, sofern zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und keine zumutbaren Alternativen existieren; dies ist hier weder geprüft noch dargelegt. Ein Umweltbericht fehlt.

1

→

2

→

100
111

Stadt Solms, Stt. Ober- und Niederbiel, Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Mittelbiel“ - 1. Änderung

3 Zweifel bestehen, ob ein vereinfachtes Verfahren zulässig ist, da ggü. die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht vorliegen. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass Erhaltungsziele eines FFH-Gebiets erheblich beeinträchtigt werden können.

Ferner bestehen artenschutzrechtliche Bedenken i.S.d. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG wegen der zu erwartenden Störung der Population der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Insektenarten.

Es ist nicht dargelegt, inwieweit die hierfür maßgeblichen artenschutzrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt, sind diese keiner bauleitplaerischen Abwägung zugänglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Klaus-Ulrich Battfeld

Klaus-Ulrich Battfeld

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Referat IV 4
Naturschutzrecht, oberste Naturschutzbehörde
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
Tel.: +49 (0) 611 815 16 20
Fax: +49 (0) 611 32 718 1947
E-Mail: Klaus-Ulrich.Battfeld@umwelt.hessen.de
Internet: umweltministerium.hessen.de
Facebook: facebook.com/umwelt.hessen
Twitter: twitter.com/umwelt.hessen
Instagram: instagram.com/umwelt.hessen

entlang der Lahn die unmittelbare Sichtbeziehung zw. Grünlandflächen und dem Gewerbegebiet. Aufgrund dieser Fakten geht die Stadt Solms davon aus, dass die beiden geschützten Tagfalterarten im FFH-Gebiet 5416-303 durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Durch die **Aufnahme des Hinweises Nr.2.2 in die Festsetzungen** kann ein wertvoller Beitrag zum allg. Insektenschutz gewährleistet werden. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst muss rechtlich klargestellt werden, dass bereits Baurecht für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ besteht. Trotzdem sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

Die vorliegenden Anmerkungen zum Artenschutz, Natura-2000-Gebieten und möglichen Alternativen wurden bereits im Rahmen des Ursprungsplans von 2013 untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst, der auch weiterhin Gültigkeit hat. In der Begründung zum vorliegenden Textbebauungsplan wird auf die Ausführungen im Umweltbericht des Ursprungsplans und dessen Gültigkeit verwiesen (siehe S. 6 und S. 10). Die vorliegenden Anmerkungen und Auswirkungen zum Arten- und Naturschutz, die durch das Gewerbegebiet Mittelbiel zu erwarten sind, wurden bereits im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

Zu den Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebieten und VSG-Gebieten) wurde hier festgehalten, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in den Entwicklungszielen genannten Lebensraumtypen und/oder Arten durch die Planung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden können und somit die Durchführung einer Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (S. 31). Zur Prognose der Umweltauswirkungen wurde im Umweltbericht auf S. 32 zusammenfassend folgendes festgehalten:

„Bei Durchführung der Planung werden die derzeitigen Ackerflächen großflächig als Gewerbe- bzw. Sondergebiet ausgewiesen und in der entsprechenden Dichte bebaut. Es entstehen vor allem hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sowie

bezüglich des Landschaftsbildes Auswirkungen erhöhten Ausmaßes durch die völlege Umgestaltung des Plangebietes mit hohen Versiegelungsgraden. Der Bebauungsplan setzt jedoch verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung der beschriebenen erhöhten Auswirkungen auf Grund und Boden fest. Das Ausmaß der Wirkung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt ist dagegen als gering einzustufen. Die weiterhin verbleibenden Auswirkungen der Planung werden im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsplanung entsprechend gewürdigt und ausgeglichen. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeitigen intensiv genutzten Ackerflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten und werden nicht als Gewerbeäcker ausgewiesen und bebaut. Somit bleiben auch die beschriebenen negativen Auswirkungen der Planung aus. Ebenso unterbleiben die im Rahmen der Ausgleichsplanung vorgesehenen Aufwertungen nördlich des Plangebietes.“ Aufgrund der vorliegenden Ausführungen, die dem Umweltbericht und den dazugehörigen Untersuchungen entstammen, sind die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfüllt, sodass das vereinfachte Verfahren für die vorliegende Planung zulässig ist.



Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Stadt Solms
Oberndorfer Str. 20
Solms
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Datum: 12.08.2021
Aktenz.: 26/2021-8E-21-006
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441-407-1718
Telefax: 06441-407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: freidrict.krell@ahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr
Do 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Vorhaben: 'Gewerbegebiet Mittelbel' 1. Änderung in Solms,
Gemarkung Oberbel

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die
Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

1 Natur- und Landschaftsschutz

In den Unterlagen zur 1. Änderung des „Gewerbegebiet Mittelbel“ finden sich keine Angaben zu
Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden und Wegen bzw. der Werbeanlagen zu
Beleuchtungseinrichtungen die aufgrund ihrer Bauweise, Lichtstärke oder -farbe
dazu führen, nachtaktive Arten oder solche, die nachts der Ruhe bedürfen oder deren Lebensräume
nachtaktiv beeinflussen, insbesondere das südlich gelegene FFH-Gebiet, sind unzulässig.
Gegebenenfalls ist ein Gutachten inklusive Handlungsempfehlungen zum Lichtkonzept zu erstellen.
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Veröffentlichung „Nachhaltige Außenbeleuchtung“
des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

2 Wasser- und Bodenschutz:

Überschwemmungsgebiet / Gewässer

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbel“ handelt es sich um

- die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, welche sich auf die
Zulässigkeit von Fremdwerbung bezieht,
- die Änderung der textlichen Festsetzung aufgrund der Aktualisierung der Vorgaben zu den
untergeordneten Verkaufsflächen und
- die Anpassung der Festsetzung bezüglich der Höhe von Werbeflächen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441-407-0
Fax: 06441-407-1051
info@ahn-dill-kreis.de
www.ahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN DE04 5155 0050 0000 59
BIC: HEADEFWT

Postbank Frankfurt
IBAN DE05 9001 0000 0003 0516 01
BIC: FRBNDEFF

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0005 0000 83
BIC: HEADEFTL

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (12.08.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst muss rechtlich klargestellt werden, dass bereits Baurecht für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbel“ besteht.
Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um ein Vorhaben im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, durch den der Ausschluss von Fremdwerbung aufgehoben werden soll. Alle weiteren Festsetzungen wurden aus dem Ursprungssplan übernommen, so auch die Festsetzung 3.2.3 (nun 2.2.3), die unter anderem Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, Blick- und Wechselbeleuchtung und sich verändernden und bewegenden Konstruktionen, bereits ausschließt, um so auch eine gewisse Schutzwirkung für Flora und Fauna zu bieten. Der Bedarf zur Erstellung eines Lichtkonzeptes wird daher nicht gesehen. Zudem befinden sich im Gewerbegebiet bereits mehrere Gebäude mit Werbeanlagen, die Bestandsschutz haben.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zudem für die geforderte Ergänzung der Festsetzung keine rechtliche Handhabe und somit kein weiterer Handlungsbefehl. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte (Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zur Bebauung im Rahmen der Bauausführung.

Durch die Stellungnahme des Umweltministeriums zu diesem Verfahren erfolgt noch eine zusätzliche Aufnahme eines Hinweises (Nr.2.2) in die Festsetzungen, der einen wertvollen Beitrag zum allg. Insektschutz im Gewerbegebiet leisten kann. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise seitens des Kreises sind im Rahmen



Lahn-Dill-Kreis

den Antragsunterlagen zufolge werden die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht verändert.

die von wasserrechtlicher Seite zu vertretende Belange werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Wasserversorgung / Abwasserableitung / Bodenschutz

durch die geplante Bebauungsplanänderung werden die von der Unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange der Abwassersondersorgung und des Bodenschutzes nicht betroffen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auf dem benachbarten Flurstück 3701 der Flur 112 (B49) unter der ALTS-Nummer 532.021-0130-001-011 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen ist. Es kam dort am 20.01.2010 zu einem Verkehrsunfall mit Betriebstoffaustritt. Die Nachsorge hierzu ist abgeschlossen.

Grundsätzlich sollte bei Bodenausbauarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Wodenuntersuch

Im Bereich, der von der Bauleitplanung betroffen ist, konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dieser entgegenstehen. Laut unserer Einschätzung gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder Klein-Kläranlagen.

Wichtig: Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Ausführungen bestehen gegen das geplante

Freundliche Grüße

Birger
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

- 2 -

der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung.

zu 2.: Die Hinweise sowie die grundlegende Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die grundlegende Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

-104-



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetterberg

E-Mail: 02_Au@fischer-architekten.de
Telefon: 05 61 303-0
Telefax: 05 61 303-2197
E-Mail: poststelle@fpg-gieessen.de
Zur Übersicht
Rückruf: 05 61 303-2197
Im Netz: <http://www.fpg-gieessen.de>

Geschäftszeichen: RPG-31-6-1a/100/94-2014/26
Dokument Nr.: 2021/907746
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zischen: Halli/Anders
Ihre Nachricht vom: 14.07.2021
Datum: 29. Juli. 2021

Bauleitplanung der Stadt Solms
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ in den
Stadtteilen Oberbiel und Niederbiel

Erneutes Verfahren nach § 13(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.07.2021, hier eingegangen am 21.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung
erneut wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 18. Juni 2021, wonach die Planung an
die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Alle weiteren Fachdezernate meines Hauses wurden von Ihnen im Verfahren nicht
beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Hausanschrift: 35390 Gießen • Landgraf-Philipps-Platz 1 - 7
Postanschrift: 35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzahlen: 05 61 303-0
Zentrale des Netzes: poststelle@fpg-gieessen.de
Internet: <http://www.fpg-gieessen.de>



Fristenbereikosten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen

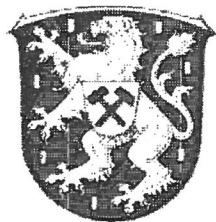
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (29.07.2021)

Beschlussempfehlungen
zu 1.: Die grundlegende Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Obere Landesplanungsbehörde

105
161

Satzungsbeschluss



Stadt Solms

Oberndorfer Straße 20, 35606 Solms
Tel: 06442 910-0, Fax: 06442 910-50

Vorgang an

JKSS KBS HuF STVV

Frau Caetano

Kopie an

JKSS KBS HuF STVV

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Solms, 22.09.2021

Gremium	Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsnummer	0005
Datum	21.09.2021
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:40 Uhr
Sitzungsort	Taunushalle

Tagesordnungspunkt 1.:

Vorlagen-Nr.: B 2021-0292 / öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Mittelbiel", 1. Änderung (Textbebauungsplan)

1. Beschlussempfehlungen (Abwägung gem. § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB
2. Satzungsbeschuß

Der stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Klimaschutz, Bau und Stadtentwicklung, Stephan Löb (SPD-Fraktion), trägt den Anwesenden die Beschlussfassung des Ausschusses vor und empfiehlt die Beschlussfassung mehrheitlich.

Nach Wortbeiträgen der Stadtverordneten Nadine Geist (Fraktion B90/Die Grünen), Martin Schuberth (SPD-Fraktion) und des Fraktionsvorsitzenden Jens Rödel (Fraktion B90/Die Grünen) fasst die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss:

- (1) Die als Anlage beigefügten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2

Hs. 1 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms beschlossen.

Die Abstimmung über die einzelnen Stellungnahmen erfolgt separat:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (16.06.2021), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 31 (18.06.2021), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme der Volkssternwarte Mittelhessen e.V., zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (23.07.2021), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme des Kreisausschusses des LDK, Umwelt, Natur und Wasser, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, der Würdigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 31 (29.07.2021), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

- (2) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“, 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung), § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) als Satzung und die Begründung hierzu.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen beschlossen.

-110-

Plankarte Satzung

Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 18

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Satzung

Planstand: 19.08.2021

Projektnummer: 20-2386

Projektleitung: Wolf / Halili

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ (Plankarte 1) von 2013 durch die Festsetzungen Nr. 1.5, Nr. 2.2.1 und Nr. 2.2.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort. Die Festsetzungen der Plankarte 2 werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung:**

Die unten aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbegebiete ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden:

- Bereich A: Max. 18,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich B: Max. 17,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich C: Max. 12,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)
- Bereich D: Max. 10,0 m (bezogen auf das vorhandene Gelände)

1.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung folgende Anlagen zulässig:**

- Ein Wohnhaus
- Ställe und landwirtschaftliche Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen
- Stellplätze

1.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:**

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.4 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO und § 8 Abs.3 BauNVO gilt für**

die Gewerbegebiete 1-5 und das Sondergebiet SO T:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO:

Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Gewerbegebiete 1-4:

1.7.1 Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.7.2 Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unter Beachtung 2.0 unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB:

1.8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Gewerbegebiete 1-5:

- 1.8.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.8.2 Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8 qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.9.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Bachlauf

Maßnahmen: Die Grabenparzelle ist naturnah zu gestalten. Die angrenzenden Flächen sind 1x jährlich zu mähen.

1.9.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist als Grünland einzusäen und 1 - 2 mal jährlich zu mähen.

1.9.3 Plankarte 2

Weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Plankarte 2 zu entnehmen.

1.9.4 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:

Von den insgesamt auf Plankarte 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Sammelmaßnahmen) entfällt ein Anteil

von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 1,

von 9,7 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 2,

von 50,6 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 3,

von 11,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 4,

von 9,3 % auf die künftigen Eingriffe im Gewerbegebiet 5,

von 7 % auf die künftigen Eingriffe im Sondergebiet 6 und

von 5,1 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen

(Neuplanung)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO:

1.10 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO gilt in den Gewerbegebieten 1 bis 5 sowie dem SO (Tankstelle):

Flächenbezogene Schalleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche/Gebiet	Schallleistungspegel	
	L _{EK} tags in dB(A)	L _{EK} nachts in dB(A)
GE 1	63	45
GE 2	63	50
GE 3	63	49
GE 4	60	45
GE 5	65	54
SO _T	65	60

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.11.1 Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgäldernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.11.2 Entlang der Landesstraße L 3020 sind beidseitig versetzt einheimische Laubbäume 2. Ordnung in einem 1,50 m breiten Grünstreifen in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Die Pflanzstreifen und Anpflanzungen können durch Zufahrten auf die Grundstücke unterbrochen bzw. die Anpflanzungen um bis zu 10 m versetzt werden.

- 1.11.3 Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.11.4 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gewerbegebietsfläche 1, 3 und 4 gemäß Darstellung in der Plankarte. Laubbäume 2. Ordnung sind im Abstand von 20,0 m zu pflanzen, zwischen den Laubbäumen gilt es mind. 10 Sträucher zu setzen, siehe Artenauswahl.
- 1.11.5 Die nördlichen Fassaden der Gebäude in den Gewerbegebieten 1, 3 und 4 sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je lfd. 10m ist ein Pflanzbeet mit einer Größe von 1qm und Rankhilfen vorzusehen, siehe Artenliste.
- 1.11.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Salix caprea - Salweide

*Sorbus aucuparia** - Vogelbeere

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Virburnum opulus - Gew. Schneeball

Crataegus monogyna und *laevigata* - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus nigra - Schw. Holunder

Prunus spinosa - Schlehe

Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Gem. Waldrebe

Hedera helix - Efeu

Humulus lupulus - Hopfen

Lonicera caprifolium - Geißblatt

Parthenocissus

tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

1.12 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Baurecht auf Zeit:

1.13 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für das Gewerbegebiet 2, 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6:

1.13.1 Bis zum Abschluss des Ausbaus der B 49 und der damit verbundenen Herabstufung der Landesstraße L 3020 ist entlang des Gewerbegebietes 3 und 5 sowie für das Sondergebiet 6 (Tankstelle) die Bauverbotszone Nr.1 zu beachten. Nach Beendigung des Ausbaus sowie der vorgenommenen Herabstufung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes 2, 3 und 5 sowie SO 6).

1.13.2 Nach Abschluss des Ausbaus der L 3020 ist im Gewerbegebiet 2 die Bauverbotszone Nr.2

zu beachten.

- 1.13.3 Die Planstraße A im Anschluss zum Kreisverkehrsplatz kann erst gebaut und in Anspruch genommen werden, wenn der fünfarmige Kreisverkehrsplatz genehmigt ist und umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Tankstelle über die provisorische Zufahrt C erschlossen. Diese Zufahrt entfällt nach Bau des fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße A ersatzlos.
- 1.13.4 Das Gewerbegebiet 5 kann erst entwickelt und bebaut werden, wenn der Ausbau der B 49 (Abschnitt 10 und 11) abgeschlossen und die Festsetzung 1.13.1 erfüllt ist. Bis dahin dient dieser Bereich als Baustelleneinrichtungsfläche für die B 49.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Dachgestaltung

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Gewerbegebieten 1-5:**
- 2.1.1 Zulässig sind im Gewerbegebiet 1 - 5 Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Ausnahme: Solar- und Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen:

- 2.2 **Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO in den Gewerbegebieten 1 bis 5 und im Sondergebiet SO 6*:**
- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

* Ergänzender Hinweis: Der Betrieb von Beleuchtungskörpern und beleuchteten Werbeanlagen, die in Richtung der das Gewerbegebiet umgebenden Grünlandbereiche ausgerichtet sind, ist in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang unzulässig.

Einfriedungen:

- 2.3 **Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:**
- 2.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.
- 2.3.2 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen, siehe Artenliste.

Grundstücksfreiflächen:

- 2.4 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:**
- Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, siehe Artenliste. Die unter den Festsetzungen 1.11.1 bis 1.11.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Solms.

3.2 Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich vorhandene Stromversorgungsleitungen der E.ON Netz GmbH und Mitte AG.

4 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

4.1 Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:

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.

4.3 Bergaufsicht:

Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.4 Artenschutz:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzusehen. Zum Ausgleich betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes fünf Nistkästen für den Feldsperling an Gehölzen anzubringen unregelmäßig zu kontrollieren.

4.5 Brandschutz:

Es sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen (§ 3 Ziffer 4 VAwS2008).

Stadt Solms, Stadtteil Ober- und Niederbiel

Begründung zum Textbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 18

„Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung

Satzung

Planstand: 21.09.2021

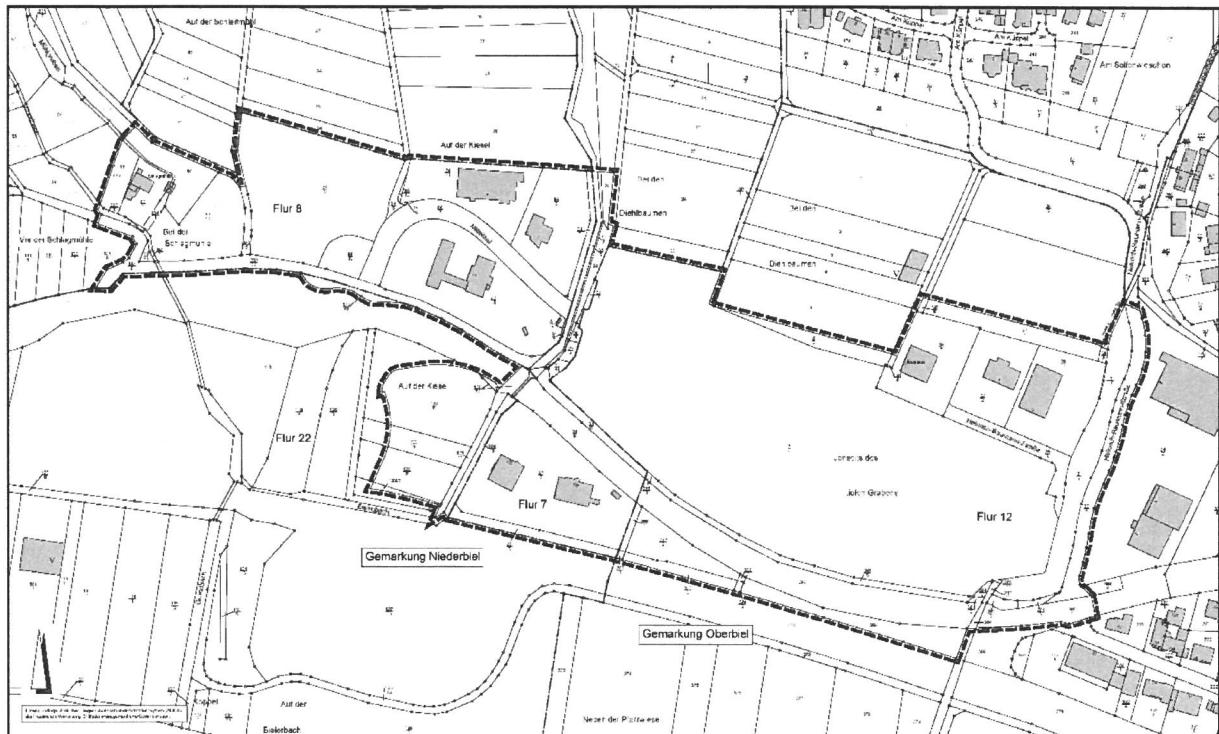
Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Halili

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahrensstand.....	5
4. Verbindliche Bauleitplanung	6
4.1 Regionalplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan	8
5. Verbindliche Bauleitplanung	8
6. Inhalt und Festsetzungen.....	9
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	11
7.2 Wasserwirtschaftliche Belange	12
8. Verfahrensvermerke	12

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1. Planerfordernis und -ziel

Am 15.12.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.Vm. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberbiel“ im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift, die die Zulässigkeit von Fremdwerbung betrifft. Grund hierfür besteht insbesondere, da das Werbeschild der Total-Tankstelle im westlichen Bereich des Geltungsbereiches von der B 49 aus nicht erkennbar ist. Daher soll für die Total-Tankstelle ein Werbeschild auf dem Gelände (an der Fassade) der Burger King Filiale angebracht werden, die unmittelbar an die B 49 angrenzt und somit für Autofahrer gut erkennbar ist. Laut dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2013 ist Fremdwerbung jedoch unzulässig, was eine Änderung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ mit sich bringt. Fremdwerbung soll somit anhand der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zusätzlich erfolgt die Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Verkaufsstellen in Gewerbegebieten. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 – 5 die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Stattdessen soll die textliche Festsetzung aufgrund der aktualisierten Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen zur untergeordneten Verkaufsfläche geändert werden. Zudem wird die Festsetzung für die Errichtung von Werbeanlagen dahingehend angepasst, dass Werbeflächen für die Errichtung von Werbung auf freistehenden Schildern eine Höhe von bis zu 6,50 m anstelle der bislang zulässigen Höhe von 6,00 m aufweisen dürfen.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht betroffen, so dass das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Zudem bleibt der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes im Vergleich zum Ursprungsplan (Plankarte 1 von 2013) unverändert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen 2.4, 3.2.1 und 3.2.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ von 2013 durch die neuen Festsetzungen 1.5, 2.3.1 und 2.3.2 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt. Die sonstigen zeichnerischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 gelten im Übrigen unverändert fort.

Bezüglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 des Ursprungsplan dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Plankarte 2 bleibt durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberbiel, in der Flur 12 die Flurstücke 6/2, 7/4, 20/2, 20/8, 20/9, 20/11, 23/1 tlw., 31/5 tlw., 31/6, 31/7, 32/4 tlw., 181/5 tlw., 181/6 tlw., 202/22, 202/23, 358/1, 361/2, 361/3, 361/5, 361/6, 361/7, 363, 364/1 tlw., 366/1, 366/2, 366/3, 368, 370/1, 370/2, 370/3, 380 tlw. sowie in der Gemarkung Niederbiel, in der Flur 7 die Flurstücke 20 tlw., 27/1, 28/1, 29/2, 30/11, 31/6, 31/8, 32/5, 32/6, 35/5 tlw., 38 tlw. 41/6 tlw., in der Flur 8 die Flurstücke 57 tlw., 58 tlw., 60/1, 63/10, 63/11, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 79/15, 81/6, 147/8 tlw., 242/5 tlw., 264/1, 252/36, 266/1 tlw., 266/7 sowie in der Flur 22 die Flurstücke 121/11 tlw., 122/5 tlw., 122/8 tlw.,

122/9 tlw., 122/10 tlw., 130/76 tlw., 146/19 tlw. und somit eine Größe von rd. 9,82 ha (ohne externen Ausgleich).

Das Plangebiet, das bereits durch den Ursprungbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013 bauplanungsrechtlich gesichert wurde, wurde bereits zu einem großen Teil umgesetzt. Folgende Betriebe und Nutzungen haben sich bislang im vorliegenden Plangebiet angesiedelt:

Gewerbegebiet 1: Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 2: bislang noch keine Bebauung

Gewerbegebiet 3: Transpak

Gewerbegebiet 4: Ärztehaus, Apotheke, Bäcker Schäfer, Landmetzgerei Becker

Gewerbegebiet 5: Schäfers Backstuben, Burger King

Sondergebiet 6 (Zweckbestimmung Tankstelle): Total - Tankstelle

Sondergebiet 7 (Zweckbestimmung Nebenerwerbslandwirtschaft / Hobbytierhaltung): Vorhaben wurde umgesetzt

Abbildung 2: Luftbild ist genordet, ohne Maßstab, Grundlage Google Earth (Stand 2011)



Abbildung 3: Aktuelles Luftbild, genordet, ohne Maßstab, Grundlage Natureg Viewer Hessen (Stand 2021)



3. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	15.12.2020 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr.2 Hs. 1 BauGB	04.06.2021 – 18.06.2021 Bekanntmachung: 27.05.2021*
Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 02.06.2021 04.06.2021 – 18.06.2021
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB	Anschreiben: 14.07.2021 16.07.2021 - 06.08.2021
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB	16.07.2021 - 06.08.2021 Bekanntmachung: 08.07.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	21.09.2021

*Die Bekanntmachungen erfolgten im Bekanntmachungsorgan der Stadt Solms.

** Aufgrund eines formellen Fehlers wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wiederholt und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben.

Auch die Erschließung bleibt bestehen, so dass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

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 Ausführungen des Umweltberichts zum ursprünglichen Bebauungsplan bleiben indes durch die vorliegende Planung unberührt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des unveränderten Geltungsbereiches, der aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbiel“ von 2013 resultiert, nebst Begründung und der textlichen Festsetzungen nach gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach gemäß § 13 Abs.2 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus den Plankarten 1 und 2. Die zeichnerischen Darstellungen sowie der Geltungsbereich der Plankarte 1 bleiben unverändert. Auch die Plankarte 2 sowie die zugehörigen Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und in seiner Fassung erhalten.

4. Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel (6.1.2-1), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1), Hochspannungsleitung Bestand (7.2.4-1) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1) dar. Aufgrund dieser raumordnerischen Vorgaben war zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplans die Bauleitplanung zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, so dass ein Abweichungsantrag zum Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ gestellt werden musste. Der Antrag selbst wurde durch eine Standortalternativenuntersuchung sowie einer Natura-2000-Verträglichkeitsprognose ergänzt.

Für die Stadt Solms ist im Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen, sodass die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund einer weitgehenden Auslastung bestehender Gewerbegebiete im Stadtgebiet im Ergebnis als begrenzt gelten können. Die im RPM 2010 dargestellten Flächen westlich und östlich von Burgsolms sowie südöstlich von Oberbiel und südwestlich von Niederbiel waren bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung vollständig bebaut und eröffneten somit keine Entwicklungsmöglichkeiten. Eine kleinere Vorrangfläche Industrie und Gewerbe-Bestand südwestlich von Oberndorf sollte im Rahmen des Abweichungsantrages und der Flächennutzungsplanänderung aus der Planung heraus- bzw. zurückgenommen werden.

Darüber hinaus bestanden und bestehen auch in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* keine entsprechenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung oder Flächenmobilisierung. Auch innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen standen insgesamt keine geeigneten Flächen für eine

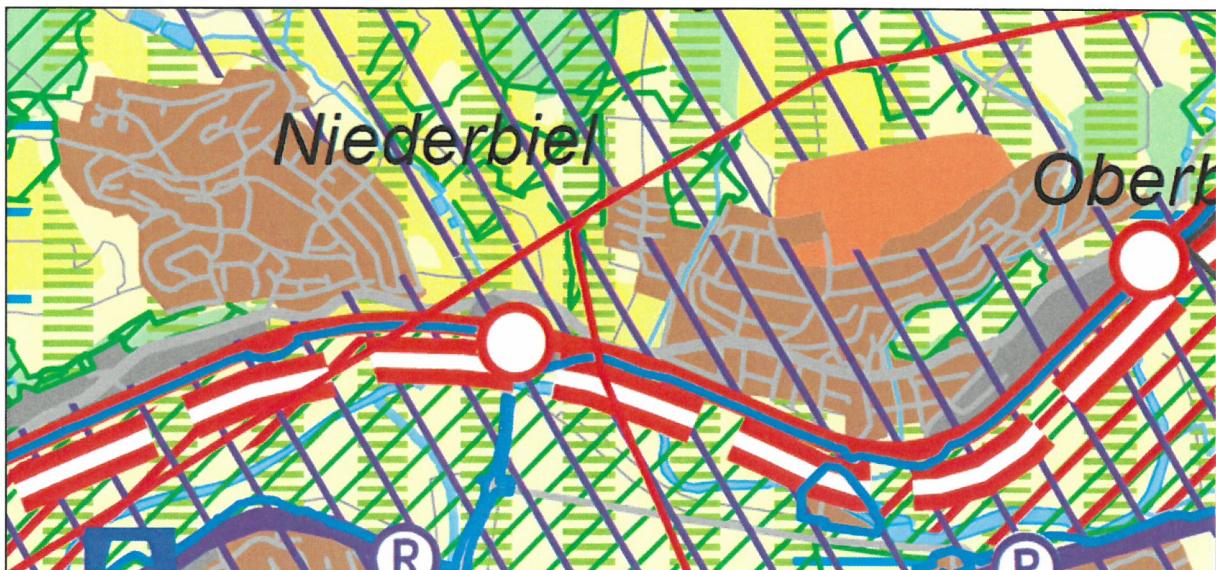
Ausweisung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Hierbei musste auch die erforderliche Größe der Erweiterung der benötigten Gewerbeflächen beachtet werden (3-5 ha).

Mit der Entscheidung vom 24.5.2012 wurde die von der Stadt Solms beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes für eine Tankstelle im Westen von Solms-Oberbiel zugelassen. Die Zulassung erging unter folgenden Maßgaben:

1. Im Sinne eines flächenmäßigen Ausgleichs entfiel ein im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehener Bereich von 4,6 ha südwestlich des Stadtteiles Oberndorf sowie ein 2,2 ha großer Teil des Vorranggebiets Siedlung Planung im Norden von Oberbiel. Die genannten Bereiche stehen nicht mehr für eine Gewerbe- bzw. Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Die dafür erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten parallel mit der Flächennutzungsplanänderung für die zugelassene Gewerbe- und Sondergebietfläche.
2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war eine Lärmimmissionsprognose vorzulegen; die sich daraus ergebenden Abstände zur Wohnbebauung waren und sind einzuhalten.
3. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hatte in enger Abstimmung mit Hessen Mobil zu erfolgen, die Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau der B 49 (10. Abschnitt) waren bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes zu beachten.
4. Für die beiden Grabenparzellen im Antragsgebiet besteht gemäß § 23 HWG beidseitig ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, der von der Bebauung freizuhalten ist.
5. Im Bebauungsplan waren konkrete Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Zudem war auf eine klimakonforme Bebauung zu achten, die aufgrund der vorhandenen Hochspannungsleitung auch mit in ihre Mitte AG abzustimmen war.
6. Ein Ausschluss von Einzelhandel war als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, wobei Ausnahmen zum Zwecke der Selbstvermarktung zulässig sind.

Die o.g. Punkte sind, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, in der Plankarte zum ursprünglichen Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Gleiches gilt für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

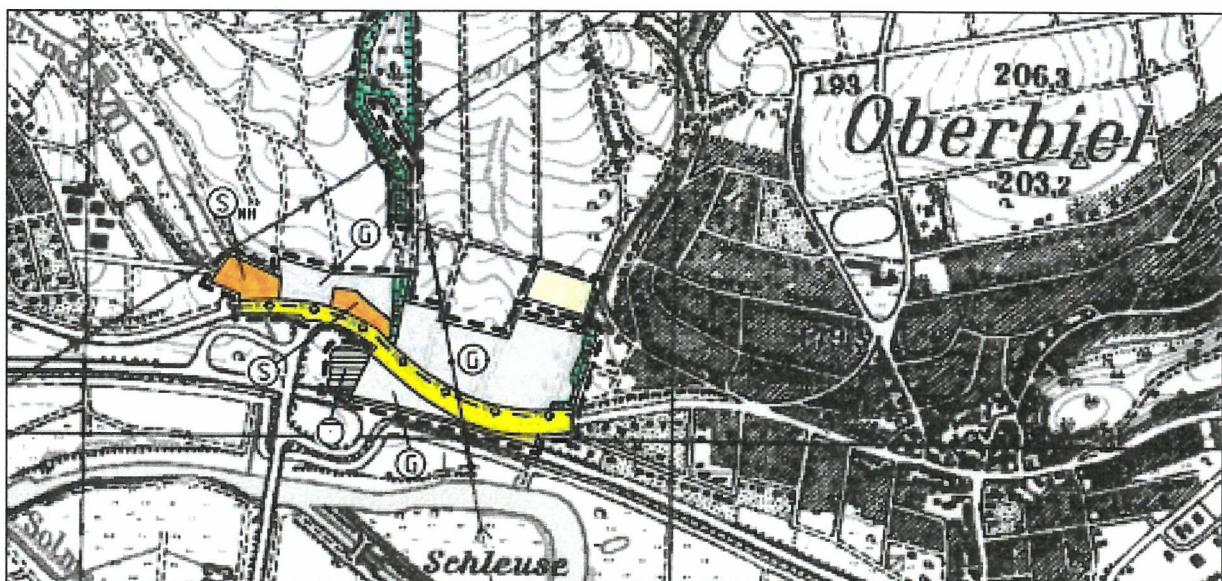


4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms hat den Bereich ursprünglich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes gemäß § 8 Abs.3 BauNVO die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wurde. Neben der Neudarstellung der Gewerbe- und Sonderbauflächen wurde die Darstellung der „Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sporthalle“ (nördlich des Gewerbegebietes 4) sowie die gewerbliche Baufläche südwestlich von Oberndorf zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich des Plangebietes ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Solms im Jahr 2013 zum einen als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan erfüllt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Änderung von 2013 genordet, ohne Maßstab



5. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013. Das Planziel war die Ausweisung eines rund 9,82 ha großen Gewerbegebietes zwischen den Stadtteilen Niederbiel und Oberbiel, das durch eine Tankstelle (Sondergebiet) ergänzt werden sollte. Das Planungserfordernis für die Ausweisung ergab sich aus der Tatsache, dass sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Regionalplan Mittelhessen 2010 keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtgemarkung der Stadt Solms vorgesehen haben. Die im Regionalplan Mittelhessen dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe - Bestand sowie die in Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete sind fast vollständig bebaut, so dass keine Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet bestehen. Als wesentlicher Standortfaktor für die Entwicklung dieser Fläche muss der bereits in Teilabschnitten durchgeführte und in weiteren Teilabschnitten geplante Ausbau der Bundesstraße B49 gesehen werden. Der vorliegende Standort befindet sich an der Abfahrt Solms und ist aufgrund der südlich verlaufenden Landesstraßen optimal an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Die Erschließung konnte ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und eines Planfeststellungsverfahrens gesichert werden.

Zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes gelangte somit zur Ausweisung ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO sowie ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tankstelle sowie mit der Zweckbestimmung Nebenerwerbslandschaft / Hobbytierhaltung. Darüber hinaus wurde Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Flächen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Regelung eines Baurechts auf Zeit sowie zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung des zu beplanenden Gewerbegebietes. Hinzu kamen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (siehe Plankarte 2).

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (16.06.2021 und 23.07.2021)

In der Bauverbotszone ist Werbung ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu beantragen.

6. 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 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aufgenommen worden, die weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf die Änderung der ursprünglichen textlichen Festsetzung 2.4 (hier Festsetzung Nr. 1.5), 3.2.1 (hier Festsetzung Nr. 2.2.1) und 3.2.2 (hier Festsetzung Nr. 2.2.2)

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzen die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“.

Der Geltungsbereich sowie die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans der Plankarte sowie die zugehörige Plankarte 2 behalten entsprechend weiterhin ihre Gültigkeit.

Änderung der textlichen Festsetzung 2.4 (hier textliche Festsetzung 1.5)

Die textliche Festsetzung 2.4 lautete bislang:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiet 1-5:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Aufgrund der Ungenauigkeit der alten Festsetzung bzgl. des untergeordneten Teils der Verkaufsfläche, wird die textliche Festsetzung nun aufgrund der Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen folgendermaßen angepasst:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.1 (hier textliche Festsetzung 2.2.1)

Die textliche Festsetzung 3.2.1 lautete bislang:

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Durch die vorliegende Festsetzung war es den Betrieben bislang nicht möglich ihre Werbung in anderen Bereichen anzubringen. Da jedoch das Werbeschild der Total Tankstelle von der B 49 aus für Autofahrer nicht gut erkennbar ist, soll das Werbeschild auf dem Gelände (an der Fassade) der Burger King Filiale angebracht werden. Hierfür muss die bislang gültige Festsetzung jedoch angepasst und der erste Teilsatz gestrichen werden, weshalb diese nun folgendermaßen geändert werden soll:

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig.

Änderung der textlichen Festsetzung 3.2.2 (hier textliche Festsetzung 2.2.2)

Die textliche Festsetzung 3.2.2 lautete bislang:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Um den Betrieben mehr Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Werbeanlagen zu ermöglichen, wird die Höhe von Werbeanlagen marginal auf 6,50 m erhöht:

Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 sowie die Festsetzungen auf der Plankarte 2 bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und geltend unverändert fort.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, Nr. 3.2.1 und Nr. 3.2.2 werden keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Verwiesen wird im Übrigen auf die Ergebnisse der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im zugehörigen Umweltbericht dokumentiert sind. Bezüglich der Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 dargestellt sind, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Diese gilt weiterhin fort.

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

Bürger 1 (16.06.2021)

Seit der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans hat sich durch die Verwendung von zunehmender LED-Technik die Situation im Hinblick auf Lichtemissionen grundlegend verändert: Durch Einsatz von LED-Beleuchtung sind sehr hohe Beleuchtungsstärken, - dichten und Richtwirkungen erzielbar. Es ist aktuell die Situation, dass der Betrieb der Volkssternwarte Mittelhessen e.V. durch die Inbetriebnahme einer Beleuchtungsanlage im Gewerbegebiet Mittelbiel massiv gestört wird. Dies sowohl durch die Nutz-, als auch die Lichtwerbung. Sie gehen davon aus, dass diese Beleuchtung auch negative Auswirkungen auf Flora und Fauna, sowie die Anwohner hat. Insbesondere, da sich an die vom Bebauungsplan betroffenen Gebiete unmittelbar ein FFH-Schutzgebiet und Wohnbebauung anschliesst und durch das Lahntal auch eine bekannte Zugvogelroute verläuft. Es wird daher darum gebeten, bei der Planung und deren Realisierung Auswirkungen übermässiger und falscher Beleuchtung auf Flora, Fauna und Anwohner zu berücksichtigen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (28.07.2021)

In der vorliegenden Form bestehen gegen die Änderung aus der Sicht der obersten Naturschutzbehörde naturschutzrechtliche Bedenken. Es wird deshalb folgender Hinweis in die Festsetzungen zum Textbebauungsplan mitaufgenommen: Der Betrieb von Beleuchtungskörpern und beleuchteten Werbeanlagen, die in Richtung der das Gewerbegebiet umgebenden extensiven Grünlandbereiche ausgerichtet sind, ist in der Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang unzulässig.

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (12.08.2021)

Natur- und Landschaftsschutz: In den Unterlagen zur 1. Änderung des „Gewerbegebiet Mittelbiel“ finden sich keine Angaben zu Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden und Wegen bzw. der Werbeeinrichtungen. Beleuchtungsanlagen oder Werbeeinrichtungen, die aufgrund ihrer Bauweise, Lichtstärke oder Farbe dazu führen, nachtaktive Arten oder solche, die nachts der Ruhe bedürfen oder deren Lebensräume nachteilig beeinflussen, insbesondere das südlich gelegene FFH-Gebiet, sind unzulässig. Gegebenenfalls ist ein Gutachten inklusive Handlungsempfehlungen zum Lichtkonzept zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Veröffentlichung „Nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen: Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auf dem benachbarten Flurstück 370 der Flur 12 (B 49) unter der ALTIS-Nummer 532.021.030-001.011 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen ist. Es kam dort am 20.01.2010 zu einem Verkehrsunfall mit Betriebsstoffaustritt. Die Nachsorge hierzu ist abgeschlossen. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünften die entsprechende Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 wurden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung geprüft und dargelegt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem ist entsprechend gewährleistet und bleibt grundsätzlich unberührt. Durch die Anpassung der genannten Festsetzungen werden diese Belange im Ergebnis nicht berührt und es wird davon ausgegangen, dass der Wasserbedarf gedeckt und das Schmutz- und Niederschlagswasseraufkommen weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

8. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.12.2021.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2021.

Die eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2021.

Die eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 HS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.06.2021 bis einschließlich 18.06.2021.

Die erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 HS. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.07.2021.

Die erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 HS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2021.

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Solmser Nachrichten.

Planstand: 21.09.2021 und 21.09.2021

Projektnummer: 21-2460

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungsrecht

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wettenberg
 Hessen Mobil
 Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg
 Moritzstraße 16
 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wettenberg
 Regierungspräsidium Gießen
 z.Hd. Frau Josupeit
 Landgraf-Philipp-Platz 1-7
 35390 Gießen

Ihr Schreiben vom
 16.06.2021
 23.07.2021

Ihr Zeichen
 BV 12.3.Wa – 34c2

Unser Zeichen
 Halili / Anders

Datum
 04.11.2021

Ihr Schreiben vom
 18.06.2021
 29.07.2021

Ihr Zeichen
 RPGI 31 61a 0100/94-2014/26

Unser Zeichen
 Halili / Anders

Datum
 04.11.2021

**Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
 Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan)**

Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung haben Sie im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat diese in ihrer Sitzung am 21.09.2021 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Phedus*
 S. Halili

Anlagen

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wettenberg
 Regierungspräsidium Gießen
 z.Hd. Frau Josupeit
 Landgraf-Philipp-Platz 1-7
 35390 Gießen

Ihr Schreiben vom
 16.06.2021
 23.07.2021

Ihr Zeichen
 RPGI 31 61a 0100/94-2014/26

Unser Zeichen
 Halili / Anders

Datum
 04.11.2021

**Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
 Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan)**

Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung haben Sie im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat diese in ihrer Sitzung am 21.09.2021 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Phedus*
 S. Halili

Anlagen

- 136 -

Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wettenberg	t. +49 641 98 441-22 f. +49 641 98 441-155	info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de	t. +49 641 98 441-22 f. +49 641 98 441-155	info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de
Volksbank Mittelhessen IBAN DE72 319 0000 0050 793702 BIC VBMHDE5F	UST-IdNr. DE30948030	Volksbank Mittelhessen IBAN DE72 319 0000 0050 793702 BIC VBMHDE5F	UST-IdNr. DE30948030	Volksbank Mittelhessen IBAN DE72 319 0000 0050 793702 BIC VBMHDE5F

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wetterberg
Volkssternwarte Mittelhessen e.V.
c/o Herr Thomas Düring

per Email an:
duering.td@googlemail.com

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wetterberg
Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Referat IV 4 - Naturschutz/recht, oberste Naturschutzbehörde
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Ihre Email vom
16.06.2021

Ihr Zeichen
Unser Zeichen
Hallii / Anders

Datum
04.11.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan)

Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung haben Sie im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat diese in ihrer Sitzung am 21.09.2021 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. *P. Fischer*
S. Hallii

/ Anlage

Ihre Email vom
28.07.2021

Ihr Zeichen
Klaus-Ulrich Battfeld

Datum
04.11.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel
Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan)

Mitteilung der Abwägungsergebnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung haben Sie im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat diese in ihrer Sitzung am 21.09.2021 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *P. Fischer*

S. Hallii

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *P. Fischer*

S. Hallii

/ Anlage

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wetterberg

USt-IdNr.
DE390948-030

IBAN DE72 5139 0000 0050 793702
BIC VBMHDE5F

- 137 -

USt-IdNr.
DE309481030

Volksbank Mittelhessen
IBAN DE72 5139 0000 0050 793702
BIC VBMHDE5F

Volksbank Mittelhessen
IBAN DE72 5139 0000 0050 793702
BIC VBMHDE5F

Planungsbüro Fischer • Im Nordpark 1 • 35435 Wetterberg
Kreisausschuss LDK
Abt. Umwelt, Natur und Wasser
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Ihr Schreiben vom
12.08.2021

Ihr Zeichen
26/2021-BE-21-006

Unser Zeichen
Halili / Anders

Datum
04.11.2021

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stadtteile Oberbiel und Niederbiel**Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Mittelbiel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan)****Mitteilung der Abwägungsergebnisse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplanung haben Sie im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat diese in ihrer Sitzung am 21.09.2021 beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Abwägungsergebnis finden Sie in der Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *P. Fischer*
S. Halili

/ Anlage

Hauptsatzung der Stadt Solms

Aufgrund des § 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBI I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBI S. 318), hat die Stadtverordnetenversammlung in Solms am 08.09.2020 folgende Hauptsatzung beschlossen:

§ 1

Zuständigkeitsabgrenzung und Übertragung von Aufgaben an den Magistrat

- (1) Die von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte Stadtverordnetenversammlung ist das oberste Organ der Stadt. Sie trifft die wichtigen Entscheidungen und überwacht die gesamte Verwaltung.
- (2) Der Magistrat besorgt die laufende Verwaltung. Der Haushaltsplan ermächtigt ihn, Ausgaben zu leisten und Verpflichtungen einzugehen. Hiervon unberührt bleiben die Regelungen über die Zuständigkeiten der städtischen Organe.
- (3) Die Stadtverordnetenversammlung überträgt dem Magistrat gem. § 50 Abs. 1 HGO, die Entscheidung über folgende Angelegenheiten:
 1. Verfahren zur vereinfachten Umlegung nach §§ 80 ff. Baugesetzbuch (BauGB),
 2. Abschnittsbildung und Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen nach § 130 Abs. 2 BauGB,
 3. Erwerb, Tausch, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken bzw. die Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen bis zu einem Betrag von EURO 100.000,-- im Einzelfall,
 4. Entscheidungen, ob ein bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht bis zu einem Betrag von EURO 100.000,-- im Einzelfall,
 5. Entscheidungen über den Abschluss sowie die Rückabwicklung von Erbbaurechtsverträgen bis zu einem Gesamterbbaurechtszins von EURO 100.000,-- (Höhe des jährlichen Erbbauzinses x Gesamtlaufzeit des Vertrages) im Einzelfall,
 6. Veräußerung und Belastung von Erbbaurechten bis zu einem Betrag von EURO 100.000,-- im Einzelfall,

7. Entscheidungen über Stundung, Zahlungsaufschub, Ratenzahlung bis zu einem Betrag von EUR 50.000,-- Niederschlagung bis zu einem Betrag von EUR 10.000,-- und Erlass von Ansprüchen bis zu einem Betrag von EUR 5.000,-- im Einzelfall.
- (4) Das Recht der Stadtverordnetenversammlung, gem. § 50 Abs. 1 HGO die Entscheidung über weitere Angelegenheiten durch Satzung oder Beschluss auf den Magistrat zu übertragen, bleibt von den Bestimmungen in Abs. 3 unberührt.

§ 2 Übertragung von Aufgaben auf den Haupt- und Finanzausschuss

Die Stadtverordnetenversammlung überträgt dem Haupt- und Finanzausschuss die nachstehend bestimmte Angelegenheit gem. §§ 50 Abs. 1, 62 Abs. 1 und 103 Abs. 1 HGO widerruflich zur endgültigen Beschlussfassung:

Aufnahme von Krediten und Kreditbedingungen

Der Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses mit den Kreditbedingungen ist der Stadtverordnetenversammlung schriftlich bekanntzugeben.

Die Stadtverordnetenversammlung kann die Beschlussfassung in dieser Angelegenheit durch eine Änderung der Hauptsatzung (§ 6 Abs. 2 HGO) jederzeit wieder an sich ziehen. § 51 HGO bleibt unberührt. § 1 Abs. 4 gilt entsprechend.

§ 3 Stadtverordnetenversammlung

- (1) Die Zahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung wird auf 37 festgelegt.
- (2) Die Stadtverordnetenversammlung wählt in der ersten Sitzung nach der Wahl aus ihrer Mitte eine oder einen Vorsitzenden und ihre oder seine Stellvertreterinnen oder Stellvertreter. Die Zahl der Stellvertreterinnen und/oder Stellvertreter wird auf drei festgelegt.

§ 4 Magistrat

- (1) Der Magistrat besteht aus der hauptamtlichen Bürgermeisterin oder dem hauptamtlichen Bürgermeister und den Stadträtinnen und Stadträten.
- (2) Die Zahl der Stadträtinnen und Stadträte beträgt 11. Die Stelle der Ersten Stadträtin oder des Ersten Stadtrates wird ehrenamtlich verwaltet.

§ 5

Öffentliche Bekanntmachungen

- (1) Satzungen, Verordnungen, öffentliche Bekanntmachungen nach dem Kommunalwahlgesetz und den aufgrund des Kommunalwahlgesetzes ergangenen Rechtsverordnungen sowie anderer Gegenstände, deren öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist, werden mit Abdruck in den „Solmser Stadt Nachrichten“ im Sinne von § 1 Abs. 1 BekanntmachungsVO öffentlich bekannt gemacht.

Satzungen sind mit ihrem vollen Wortlaut bekannt zu machen. Gesetzlich vorgeschriebene Genehmigungen sind zugleich mit der Satzung öffentlich bekannt zu machen.

Die Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages vollendet, an dem die „Solmser Stadt Nachrichten“ den bekannt zu machenden Text enthält.

- (2) Satzungen, Verordnungen und sonstige öffentliche Bekanntmachungen treten am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft, sofern sie selbst keinen anderen Zeitpunkt bestimmen.
- (3) Sind Karten, Pläne oder Zeichnungen und damit verbundene Texte und Erläuterungen bekannt zu machen, so werden sie abweichend von Abs. 1 für die Dauer von 7 Arbeitstagen, wenn gesetzlich nicht ein anderer Zeitraum vorgeschrieben ist, während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Solms, Oberndorfer Straße 20, zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Gegenstand, Ort (Raum), Tageszeit und Dauer der Auslegung werden spätestens am Tage vor deren Beginn nach Abs. 1 öffentlich bekannt gemacht. Gleichermaßen gilt, wenn eine Rechtsvorschrift öffentliche Auslegung vorschreibt und keine besonderen Bestimmungen enthält. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem der Auslegungszeitraum endet.
- (4) Soll ein Bauleitplan (Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan) in Kraft gesetzt werden, macht die Stadt nach Abs. 1 bekannt, dass der Bauleitplan beschlossen bzw. die Genehmigung erteilt wurde. Der Bauleitplan kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung in Solms, Oberndorfer Straße 20, (Raum) eingesehen werden, worauf in der öffentlichen Bekanntmachung unter Angabe der Dienststunden (Tageszeit) hinzuweisen ist. In der Bekanntmachung ist auch darauf hinzuweisen, dass die Dauer der Auslegung zeitlich nicht begrenzt ist. Die Stadt hält Bauleitplan, Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a bzw. § 10a BauGB mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht für jede Person bereit und gibt über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

Gleichermaßen gilt für die Ersatzverkündung von Satzungen, deren Rechtsgrundlage auf § 10 Abs. 3 BauGB verweist.

- (5) Kann die Bekanntmachungsform nach Abs. 1 wegen eines Naturereignisses oder anderer unabwendbarer Zufälle nicht angewandt werden, so genügt jede andere Art der Bekanntgabe, insbesondere durch Anschlag oder öffentlichen Ausruf. In diesen Fällen wird die Bekanntmachung, sofern sie nicht durch Zeitablauf gegenstandslos geworden ist, in der Form des Abs. 1 unverzüglich nachgeholt.

§ 6*
In-Kraft-Treten

Diese Hauptsatzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Hauptsatzung der Stadt Solms vom 11.09.2012 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 29.10.2019 tritt mit dem gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Solms, 08.09.2020

Der Magistrat der Stadt Solms

Inderthal, Bürgermeister

*Die Vorschrift betrifft den Inhalt der ursprünglichen Satzung vom 08.09.2020.

Die vorstehende Satzung berücksichtigt bereits folgende durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Änderungssatzung:

- 1. Änderungssatzung vom 08.06.2021

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB / Inkrafttreten