



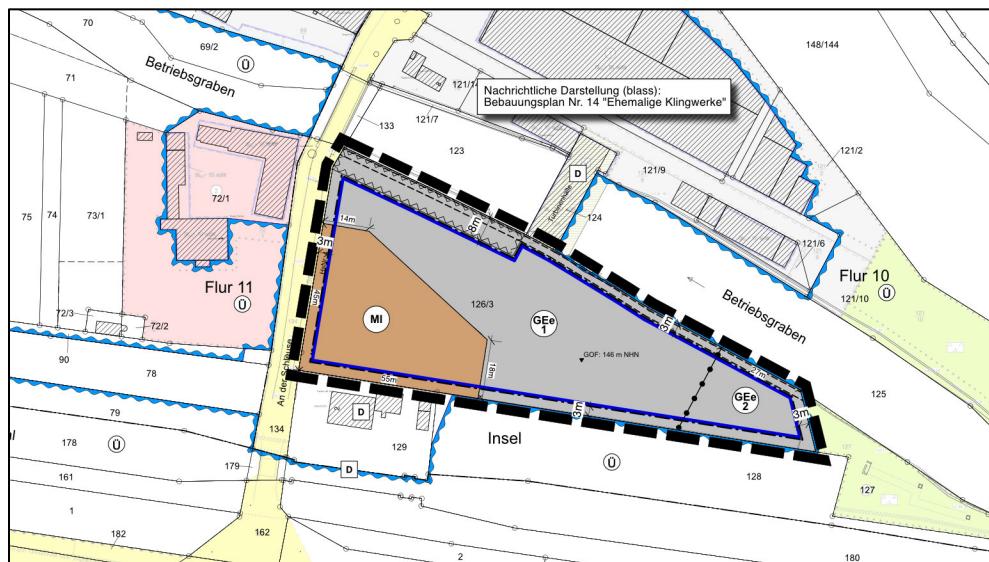
**Stadt Solms**  
**Stadtteil Oberbiel**

**Bebauungsplan Nr. 14  
„Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

**Satzungsexemplar**

**Begründung**  
- Gem. § 2a BauGB -



Dezember 2020

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	3
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
3.1	Verfahrensschritte .....	6
3.1.1	Erneute Offenlegung - Änderungsinhalte.....	6
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	7
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	8
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
4.3	Bebauungsplan Nr. 14 „Ehemalige Klingwerke“ .....	10
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	11
4.4.1	Denkmalschutz.....	11
4.4.2	Natur- und Landschaftsschutz .....	12
4.4.3	Überschwemmungsgebiet.....	13
4.4.4	Immissionsschutz.....	14
4.4.5	Altlasten / Bodenverunreinigungen .....	16
4.5	Überregionale Rad- und Kanuwanderwege .....	17
<b>5</b>	<b>Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>18</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz .....	18
5.1.1	Hochwasserschutz .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	20
5.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	20
5.5	Fläche für ein Geh- und Fahrrecht.....	20
5.6	Infrastruktur .....	21
5.6.1	Verkehrliche Erschließung .....	21
5.6.2	Wasserver- und Entsorgung .....	22
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen.....</b>	<b>22</b>
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	23
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>24</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap).....	3
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Stadt Solms) .....	4
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	4
Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010 .....	9
Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt).....	10
Abbildung 6: Bebauungsplan mit Änderungsbereich .....	10
Abbildung 7: Auszug aus Denkmaltopographie Hessen - DenkX.....	11
Abbildung 8: Luftaufnahme der Klingwerke (retuschiert), Industrie- und Heimatmuseum Solms	12
Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet .....	13
Abbildung 10: Beurteilungspegel Bestand - tags .....	14
Abbildung 11: Beurteilungspegel Bestand - nachts .....	14
Abbildung 12: Immissionsberechnung - tags .....	14
Abbildung 13: Immissionsberechnung - nachts .....	14
Abbildung 14: Beurteilungspegel mit Änderungsfläche - tags .....	15
Abbildung 15: Beurteilungspegel mit Änderungsfläche - nachts.....	15
Abbildung 16: Verlauf Lahntalradweg - Auszug Radroutenplaner Hessen.....	17
Abbildung 17: Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. 14, „Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung“.....	18

## Anlagen

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4302/III - Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Kingwerke" Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel Schalltechnische Untersuchung (Stand 01.04.2020).

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

Das Plangebiet „Ehemalige Klingwerke“ liegt im Ortsteil Oberbiel der Stadt Solms nördlich angrenzend an die Kreisstraße 828. Auf dem Gelände waren von Ende der 1910er Jahre bis Anfang der 70er Jahre die Robert-Kling-Werke beheimatet, die Kugellager und Rechenmaschinen herstellten

Nach Stilllegung des Betriebs erfolgte die Nutzung vorwiegend durch Lagerräume und Werkstätten. Ein großes Feuer im Jahr 2002 machte die vorderen Gebäude des ehemaligen Betriebsgeländes vollständig unbrauchbar, woraufhin 2012 der Abriss erfolgte.

In den Jahren 2012 – 2014 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14

„Ehemalige Klingwerke“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Ziel der Bauleitplanung war u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf dem unbebauten ehemaligen Gelände der Klingwerke, das südlich an den Betriebsgraben mit Turbinenhalle angrenzt.

Im Jahr 2015 wurde ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Begründet wurde die Normenkontrollklage durch eine Verletzung der Eigentumsrechte der beiden ansässigen Betriebe und die durch den Bebauungsplan hervorgerufene Konfliktlage zwischen gewerblicher Nutzung und der geplanten angrenzenden Wohnnutzung. Grundlage waren die in einem Immissionsschutzbüro prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Die durch den Schallschutzbüro empfohlenen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung) wurden durch die Klagesteller als ungeeignet zur Bewältigung der Konfliktlage angesehen. Darüber hinaus wurden Beeinträchtigungen der künftigen BetriebSENTWICKLUNG durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und die geplante angrenzende Wohnbebauung befürchtet.

Das Normenkontrollverfahren schwelt derzeit.

Mit der nun geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans soll unter dem Gesichtspunkt des „vorsorgenden Immissionsschutzes“ eine Überarbeitung der Flächenkonzeption mit dem Ziel der Verbesserung der Verträglichkeit mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen erfolgen. Dies soll u.a. durch eine Nutzungsstaffelung entsprechend des Trennungsgrundsatzes (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz – BlmSchG<sup>1</sup>) umgesetzt werden. Demnach soll nun die Fläche östlich der Straße *An der Schleuse* entspre-

<sup>1</sup> § 50 BlmSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.“

chend den Ergebnissen eines neuen Immissionsgutachtens<sup>2</sup> von der Turbinenhalle in zwei „eingeschränkte Gewerbegebiete“ GEe 1 und GEe 2 sowie im Südwesten ein „Mischgebiet“ MI gegliedert werden. Dabei ist eine Wohnnutzung im unmittelbaren Nahbereich der Turbinenhalle unzulässig, lediglich im GEe 2 können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Damit soll den befürchteten Einschränkungen der ansässigen Firmen Rechnung getragen und die Konfliktlage entschärft werden.

Die Planung dient der Neuordnung mit Schwerpunkt auf dem vorsorgenden Immissionsschutz und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Änderungsinhalte dienen durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung. Insofern wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat daher in ihrer Sitzung am 03.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ehemalige Klingwerke“ im Stadtteil Oberbiel beschlossen.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

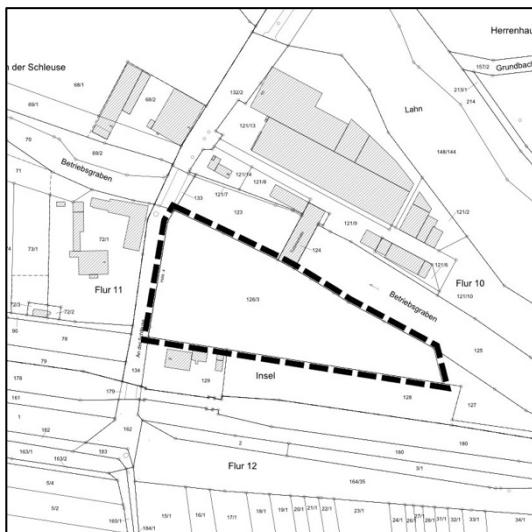


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Stadt Solms)

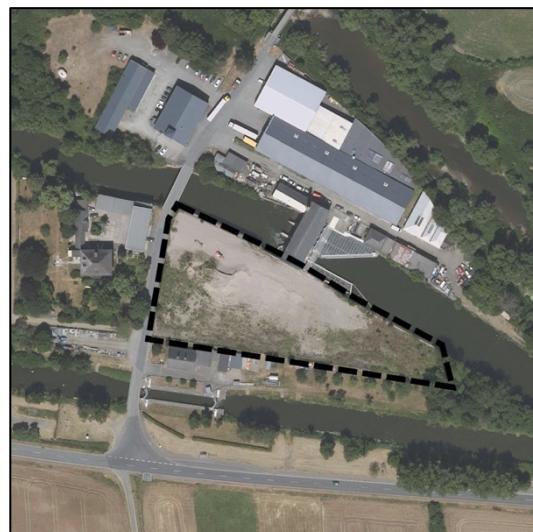


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die Änderung umfasst das rd. 0,7 ha große, noch unbebaute Flurstück 126/3 (Flur 10, Gemarkung Oberbiel) zwischen Betriebsgraben der Wasserkraftanlage im Norden und dem Schleusenkanal im Süden.

Die Fläche war ursprünglich gewerblich genutzt und stellt sich nach Abriss der Brandruine als Brachfläche dar.

<sup>2</sup> Das neue Immissionsgutachten, welches neben der neu geplanten baulichen Nutzung auch Modernisierungen an dem Wasserkraftwerk berücksichtigt, ist der Begründung in Anlage beigelegt:

*Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4302/III - Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Klingwerke" Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel Schalltechnische Untersuchung (Stand 01.04.2020).*

### 3 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007<sup>3</sup> wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>4</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>5</sup>

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>6</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

	MI	GEe (1+2)
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	1.913	4.900
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,8
Zulässige Brutto-Grundflächen	1.148	3.920
Zulässige Brutto-Gesamtgrundfläche in qm	<b>5.068</b>	

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet,

<sup>3</sup> BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

<sup>4</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

<sup>5</sup> ebenda

<sup>6</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

### 3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.05.2020 bis 03.07.2020
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 25.05.2020 bis 03.07.2020
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 09.09.2020 bis 02.10.2020
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	15.12.2020
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

#### 3.1.1 Erneute Offenlegung - Änderungsinhalte

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Seiten des Wasserkraftbetreibers vorgebracht, dass sich im Bereich des Untergrabens im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ca. 60 Rückverankerungen, mit jeweils bis zu 8 – 9 m Länge, entlang der Stützmauer des Betriebsgrabens eingebaut sind. Diese Rückverankerungen schützen das Betriebsgelände vor einem Absacken in den Betriebsgraben und gewährleisten die Abflussfunktion des Betriebsgrabens. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese Rückverankerungen nicht durch Gebäude überbaut werden dürfen, da Beschädigungen zu befürchten sind und Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten be- bzw. verhindert würden. Es wurde daher angeregt, diesen Bereich, durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung, von Bebauung freizuhalten.

Des Weiteren wurde vorgetragen, dass entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasserkraftbe-

treibers grundbuchlich gesichert sei. Da dieses Geh- und Fahrrecht auch künftig für den Zugang zum Betriebsgraben und zum Turbinenhaus unerlässlich ist, wurde angefragt, diese Grunddienstbarkeit durch Festsetzung einer „mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche“ im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Diesen beiden Anregungen wurden gefolgt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Dem Wunsch des Investors folgend wurde außerdem die zulässige Dachneigung im geplanten „Mischgebiet“ von bislang 15° - 35° auf nunmehr 5° - 35° geändert.

Aufgrund dieser Änderungsinhalte war eine erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

### 3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.“*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>7</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>8</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>9</sup>) und erhöhen

---

<sup>7</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>8</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>9</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklause“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.<sup>10</sup>*

### 3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht überplant.

Der Bebauungsplan entspricht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen dem Vorrang der Innenentwicklung.

---

<sup>10</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

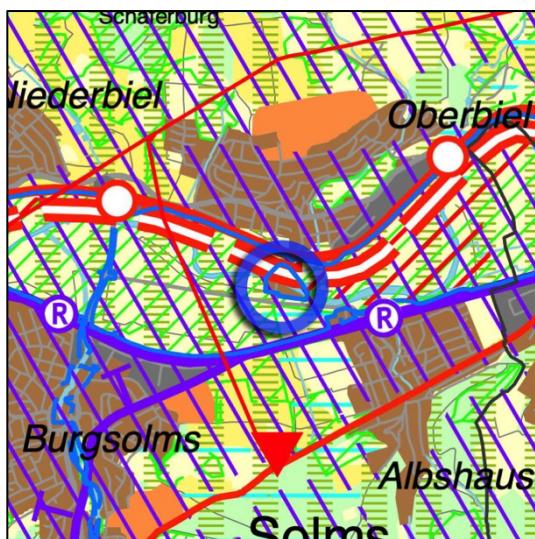


Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist die Stadt Solms als „Grundzentrum“ in Funktionsverbindung mit Gießen im „Verdichtungsraum“ mit Burgsolms als zentralem Ortsteil aus.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ sowie als „Vorbehaltsgesetz für besondere Klimafunktionen“ aus.

*„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungsziele ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese*

*Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“*

Somit steht die nur kleinflächige Ausweisung dem Ziel „Vorranggebiet Siedlung“ nicht entgegen.

*Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgesetzen für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschatzstoffemissionen minimiert werden.<sup>11</sup>*

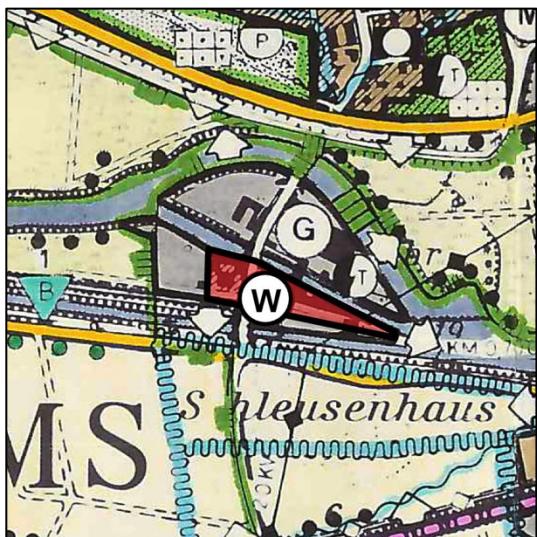
Die Höhenbegrenzung im Plangebiet für Gebäude wird zwar im überwiegenden Teil um 4 m gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan angehoben, die Festsetzungen zu zulässigen (also hinsichtlich möglicher Immissionen eingeschränkten) Gewerbebetrieben wird allerdings übernommen, ebenso die Ausrichtung längs der Talachse, womit auch weiterhin eine Umströmbarkeit erhalten bleibt und keine riegelartigen Strukturen neu geschaffen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Lahntals als Luftleitbahn bzw. eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist insofern nicht feststellbar, insbesondere wenn man die ehemalige, massive Bebauung der Klingwerke auf der Schleuseninsel als ursprüngliche Zulässigkeiten betrachtet (Abriss der Brandruinen 2012).

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

<sup>11</sup> zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)



*Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Solms stellt das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ (*W*) dar.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]“ (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Durch diese geringfügige Abweichung wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ angepasst.

#### **4.3 Bebauungsplan Nr. 14 „Ehemalige Klingwerke“**

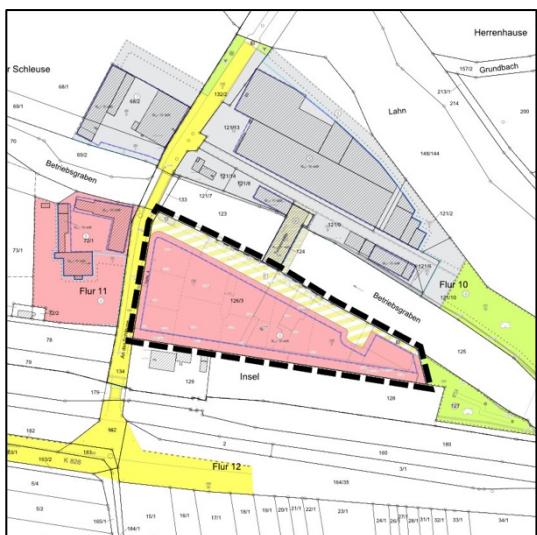


Abbildung 6: Bebauungsplan mit Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen rd. 0,7 ha großen Abschnitt des Ursprungsbebauungsplans Nr. 14 „Ehemalige Klingwerke“ aus dem Jahre 2014 (Rechtskraft: 13.11.2014).

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt dieser nördlich des Betriebsgrabens ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE, gem. § 8 BauNVO), südlich davon ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Dieses wurde in WA1 und WA2 unterteilt, wobei für das WA2, also das aktuelle Plangebiet der 1. Änderung, Lärmfestsetzungen zum Schutz des Wohnens getroffen wurden: Neben baulichem Lärmschutz für die Wohngebäude

wurde hier auch eine 45 m lange und 5,1 m-6,5 m hohe Lärmschutzwand auf Höhe der Turbinenhalle entlang des Betriebsgrabens festgesetzt.

Auch die erforderlichen Erschließung für das WA2 wurde geregelt und als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsstraße“ bzw. im Nordosten „Fläche für Abfallentsorgung - Sammelstelle für Abfallbehälter“ festgesetzt. Im WA2 wurden die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8 bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die max. Gebäudeoberkante

wurde beim 155 m NHN begrenzt, während zusätzlich aus Gründen des Hochwasserschutzes die Sollhöhe des Geländes (= Geländeoberfläche Baugrundstück) bei 146 m NHN festgelegt wurde.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets wurden die GRZ bei 0,8 und die GFZ bei 1,2 bei unterschiedlichen Höhenfestsetzungen zwischen 151 m NHN und 155 m NHN begrenzt. Darüber hinaus wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen und nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht erheblich stören.

#### 4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

##### 4.4.1 Denkmalschutz

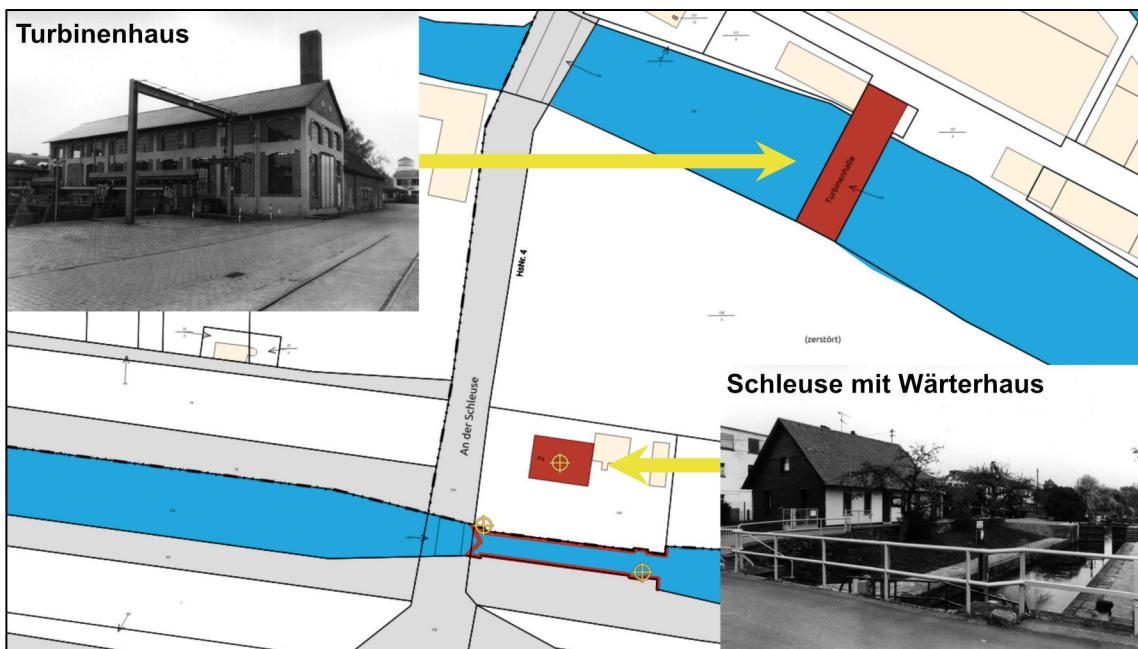


Abbildung 7: Auszug aus Denkmaltopographie Hessen - DenkX

Das Landesamt für Denkmalpflege führt unmittelbar an das Plangebiet angrenzend zwei Kulturdenkmäler ([www.denkxweb.de](http://www.denkxweb.de)):

*An der Schleuse 4 (oberes Bild):*

*Betriebsgraben, Elektrizitätswerk (Flur 10 + 11, Flst. 123, 124, 125, 70)*

*„Auf dem Gelände einer alten Lahnmühle begann die Metall verarbeitende Firma August Herwig und Söhne 1920 mit dem Bau eines Wasserkraftwerkes, bestehend aus einem Betriebskanal und dem Turbinenhaus von 1923. Bei diesem handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit Satteldach, Schlackensteinausfachung und großen, in zwei Geschossen übereinander liegenden Eisensprossenfenstern. In der Turbinenhalle existiert noch eine alte Turbine mit Kammradwinkelantrieb und direkt angeflanschtem Generator. 1984 wurde wieder mit der Energiegewinnung begonnen. Als einem der wenigen erhaltenen Laufwasserkraftwerke von Hessen kommt der Anlage besondere technikgeschichtliche Bedeutung zu.“*

*An der Schleuse 2 (unteres Bild):*

*Der Schleusenkanal, Obere Schleuse Oberbiel (Flur 10 + 12, Flst. 129, 180)*

*Die obere Schleuse Oberbiel liegt wie die untere Schleuse (Burgsolms) an einem der längsten Schleusenkanäle der Lahn, der mit 1400 m den von Bad Ems übertrifft. 1843 bis 1848 von Preußen erbaut, hat sich das ursprüngliche Erscheinungsbild von Schleusenkanal, Brücke und Wärterhaus weit gehend erhalten. Der begleitende Damm zur unteren Anlage ist mit schönen Obstbäumen bepflanzt. Technisches Denkmal vor dem Hintergrund des Ausbaus der Lahn als Wasserstraße.*

Beide Anlagen sind Kulturdenkmäler aus geschichtlichen und technischen Gründen. Dementsprechend erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Die Ausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ bzw. untergeordnet „Mischgebiet“ entspricht der gleichsinnigen baulichen Weiternutzung der Fläche, welche ursprünglich sehr dicht mit den Werksanlagen bebaut war.

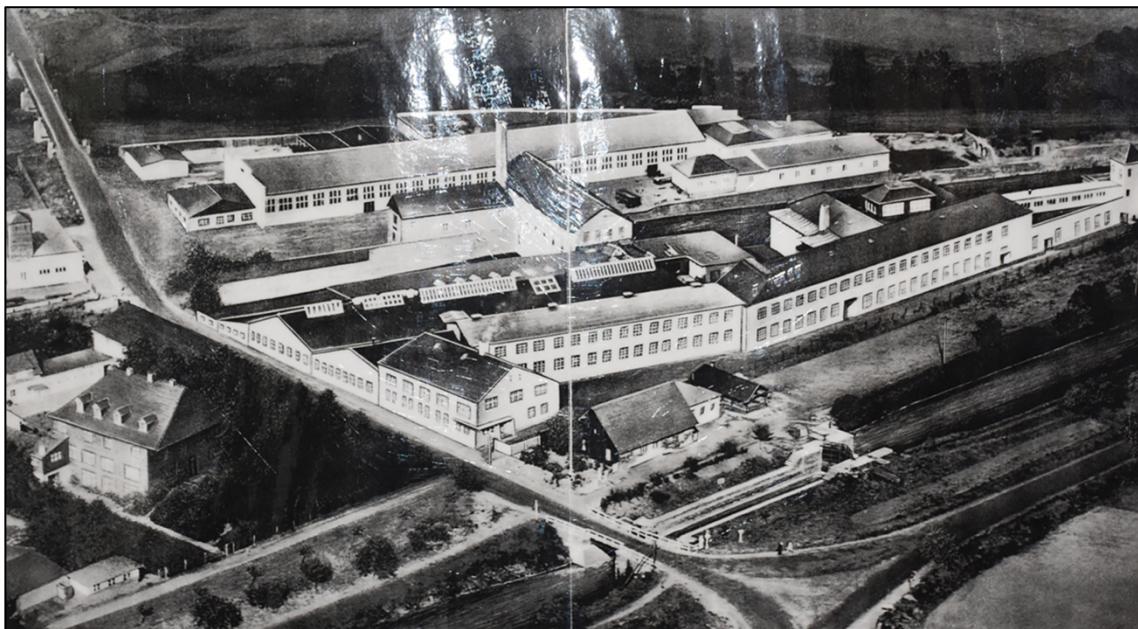


Abbildung 8: Luftaufnahme der Klingwerke (retuschiert), Industrie- und Heimatmuseum Solms<sup>12</sup>

#### 4.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Rund 100 m westlich des Plangebiets beginnt das FFH-Gebiet 5416-303 „Lahnwiesen zwischen Burgsolms und Oberbiel“. Schutzgegenstände sind hier

FFH-Lebensraumtypen: 6510 Magere Flachland-Mähwiesen

\*91 E0 Erlen- und Eschenwälder

FFH-Anhang II – Arten: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Heller-Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>12</sup> Fundstelle Foto: <https://www.industriekultur-mittelhessen.de/verlorene-zeugen/verlorene-zeugen-landkreise/oberbiel-klingwerke/> [Zugriff 04/2020]

Die Flächen werden nicht überplant und sind bereits durch das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Wohngebiet (WA1) westlich des aktuellen Geltungsbereichs von den aktuellen Flächen getrennt - angesichts der Vornutzung der Klingwerke sind bei der geplanten gestaffelten Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ und einem „Mischgebiets“ hin zum „Wohngebiet“ auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgegenstände feststellbar.

Bezüglich des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“ macht der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplans folgende Aussage<sup>13</sup>:

*„Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befand sich bis Oktober 2013 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“. Auf Antrag sind die „ehemaligen Klingwerke“ mit der 10. Änderungsverordnung vom 03.09.2013 aus dem LSG Auenverbund Lahn-Dill entlassen worden. Diese Änderungsverordnung erhielt mit der Veröffentlichung am 07.10.2013 in der 41. Ausgabe des Staatsanzeigers auf Seite 1286 Rechtskraft. Nach der Abgrenzungskarte die Bestandteil der 10. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist, sind die Baugebietflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen, während die Grünflächen der Ostspitzen darin verbleiben.“*

Die angesprochenen Grünflächen liegen außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs, Beeinträchtigungen sind daher nicht feststellbar.

#### 4.4.3 Überschwemmungsgebiet

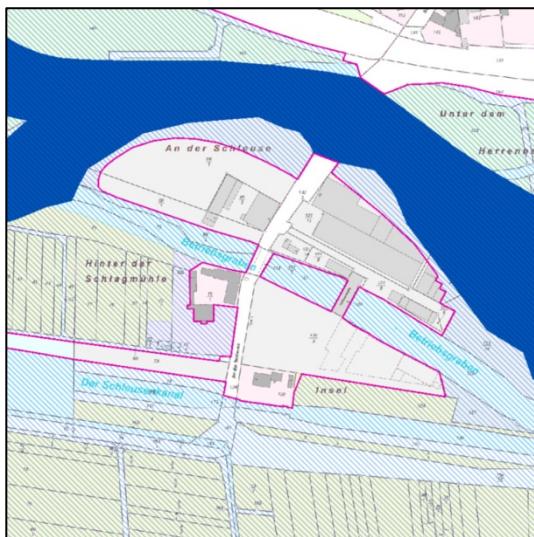


Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn an, welches jedoch nicht überplant wird.

Im Rahmen dieser ersten Änderung wird zudem die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sollhöhe des Geländes von 146 m NHN unverändert belassen, so dass hier keine Änderungen und somit auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

#### Hinweis für die Ausführungsebene:

Durch die Anhebung des Geländes und die Errichtung von Gebäuden wird vorauss. ein Verlust an Retentionsraum entstehen. Daher muss zu dem späteren Bauantrag eine Berechnung des Retentionsraumverlustes sowie ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor-gelegt werden.

<sup>13</sup> „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemalige Klingwerke“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich“ - Planungsbüro Holger Fischer, Linden (Stand 05.03.2014): S. 10.

#### 4.4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Konfliktlage im Gemenge zwischen Wohnen und Gewerbe am Ort wurde ein erneutes Lärmgutachten, abgestimmt auf die aktuelle Planung erstellt<sup>14</sup>.

Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt und kommt zu folgenden Ergebnissen:  
Immissionsorte (S. 5)

*„Als Immissionsorte werden zwei Punkte an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Flurstück 72/1 ausgewählt sowie zwei weitere Immissionsorte an der nördlichen Grenze des Mischgebietes (Immissionsort 3 und 4) jeweils in 5,5 m Höhe.*

*Die Lage der Immissionsorte ist in den Lärmkarten unten ersichtlich.“*

Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung (S. 18-20)

*„In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse dargestellt:*

Quelle	Teilpegel tags dB(A)			
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Fischabstieg	35,0	32,0	42,4	41,3
Fischaufstieg	33,7	29,6	36,9	41,4
Gewerbe Bestand NW	40,7	43,8	45,0	41,2
Gewerbe Bestand N	44,2	42,6	49,8	48,9
<b>Summe</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>51</b>
<b>Immissionsrichtwert</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

Abbildung 10: Beurteilungspegel Bestand - tags

Quelle	Teilpegel nachts dB(A)			
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Fischabstieg	35,0	32,0	42,4	41,3
Fischaufstieg	33,7	29,6	36,9	41,4
Gewerbe Bestand NW	30,7	33,8	35,0	31,2
Gewerbe Bestand N	29,2	27,6	34,8	33,9
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Immissionsrichtwert</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

Abbildung 11: Beurteilungspegel Bestand - nachts

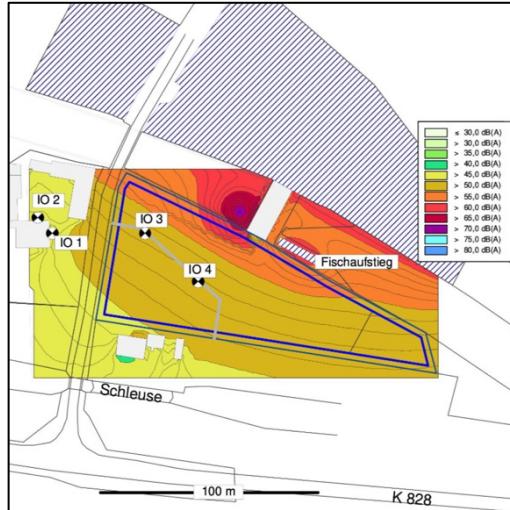


Abbildung 12: Immissionsberechnung - tags

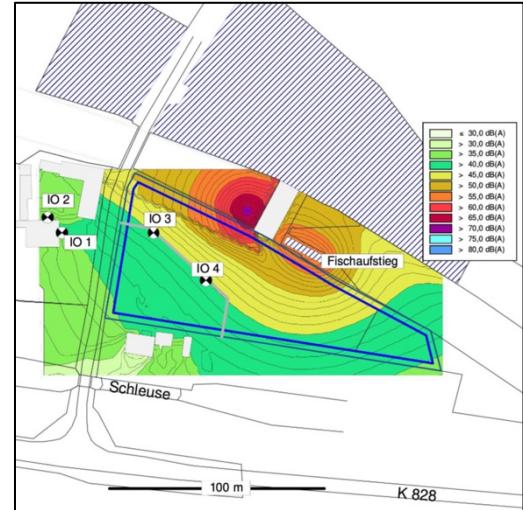


Abbildung 13: Immissionsberechnung - nachts

*Die Berechnungen mit den oben beschriebenen Ansätzen unter der Voraussetzung, dass die Wasserkraftanlage ohne Einschränkung betrieben wird, zeigen, dass*

<sup>14</sup> Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4302/III - Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Klingwerke" Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel Schalltechnische Untersuchung (Stand 01.04.2020).

- die Immissionsrichtwerte (tags/nachts  $L = 60/45 \text{ dB(A)}$ ) an den beiden Immissionsorten 3 und 4 im Mischgebiet tags und nachts eingehalten werden,
- an der Teilfläche GEe2, an der künftig privilegierte Wohnnutzung zulässig sein soll, der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum  $L = 50 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird. Dies ist anhand der Lärmkarte zu erkennen.“

Berechnung mit Änderungsfläche (S. 22)

„Die Flächen der neuen eingeschränkten Gewerbegebiete werden beaufschlagt mit

$$\text{GEe1 } L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ tags und } L_{EK} = 39 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ nachts}$$

$$\text{GEe2 } L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ tags und } L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \text{ nachts}$$

In den folgenden Tabellen sind die Ergebnisse dargestellt:

Quelle	Teilpegel Tag dB(A)			
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Fischabstieg	35,0	32,0	42,4	41,3
Fischaufstieg	33,7	29,6	36,9	41,4
Gewerbe Bestand NW	40,7	43,8	45,0	41,2
Gewerbe Bestand N	44,2	42,6	49,8	48,9
Gewerbefläche neu GEe1*	47,5	46,6	56,6	56,2
Gewerbefläche neu GEe2*	33,4	32,9	35,8	38,3
<b>Summe</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Immissionsrichtwert</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

\* berechnet nach DIN 45691

Abbildung 14: Beurteilungspegel mit Änderungsfläche - tags

Quelle	Teilpegel nachts dB(A)			
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Fischabstieg	35,0	32,0	42,4	41,3
Fischaufstieg	33,7	29,6	36,9	41,4
Gewerbe Bestand NW	30,7	33,8	35,0	31,2
Gewerbe Bestand N	29,2	27,6	34,8	33,9
Gewerbefläche neu GEe1*	26,5	25,6	35,6	36,2
Gewerbefläche neu GEe2*	18,4	17,9	20,8	23,3
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Immissionsrichtwert</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

\* berechnet nach DIN 45691

Abbildung 15: Beurteilungspegel mit Änderungsfläche - nachts

Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.“

Beurteilung DIN 4109 (S. 23-24)

„Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden regelt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt.

[...]

Bei üblicher Massiv-Bauweise und üblicher Isolierverglasung werden die Anforderungen erfüllt. Besondere Festlegungen sind nicht erforderlich.“

Vorschlag für textliche Festsetzungen (S. 24)

„Zulässig sind Vorhaben im GEe1 des Plangebiets (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente von  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  tags und  $L_{EK} = 39 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  nachts nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Eine privilegierte Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben im GEe2 des Plangebiets (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente von  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  tags und  $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  nachts nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

Die vorliegende 1. Änderung berücksichtigt die Ergebnisse des Lärmgutachtens durch

- die Gliederung der Baugebietstypen entsprechend der Isophone der Beurteilungspegel im Bestand,
- Aufnahme der o.g. Festsetzungen zu Emissionskontingenten auf Grundlage der Berechnung gem. DIN 45691 für das GEe 1 und GEe 2,
- Ausschluss von betriebszugehörigem Wohnen in GEe 1.

Hierdurch kann i.R. der 1. Änderung möglichen Konflikten durch Immissionen im Plangebiet sowie in den umgebenden Nutzungen hinreichend begegnet werden.

#### 4.4.5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS-AG liegen für das Plangebiet (Flur 10, Flurstück 126/3) folgende Einträger vor:

ALTIS-Nr.:	Straße und Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Fläche	Arbeitsname	Max. WZ Klasse	Status
532.021.040-001.016	An der Schleuse 4 / UTM Ost 459362,802; UTM Nord 5599674,2	Altstandort	Kling-Werke	3	Altlast-Fläche teilsaniert

Der Altstandort „Kling-Werke“ wurde im Zusammenhang mit der Erschließung einer Teilfläche (ca. 7.000 qm) umwelttechnisch erkundet.

Die in 2015 und 2019 durchgeföhrten Untersuchungsmaßnahmen haben keine Hinweise auf eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ergeben. Da jedoch in dem angetroffenen Auffüllungsmaterial (Bauschutt- und Schlackeanteile sowie Schwarzdeckenreste) erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Feststoff nachgewiesen wurden, ist bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Baumaßnahmen) mit dem Anfall von abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen.

**Daher ist bei sämtlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück der ehem. Kling-Werke das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.**

## 4.5 Überregionale Rad- und Kanuwanderwege

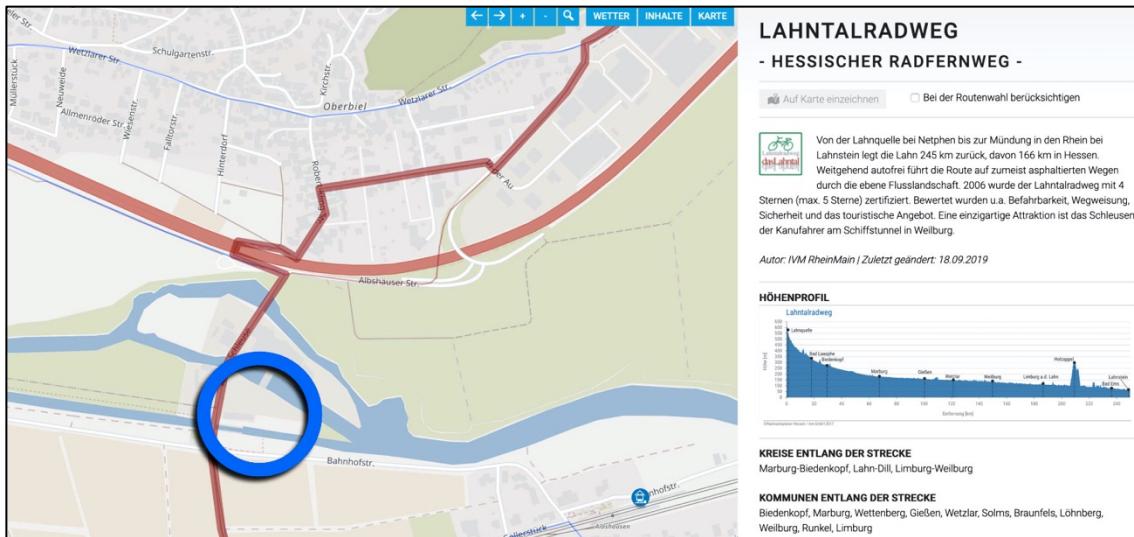


Abbildung 16: Verlauf Lahntalradweg - Auszug Radroutenplaner Hessen

Westlich der Plangebiete verläuft der *Lahntalradweg* und südlich davon der Schleusenkanal als *Lahn-Wasserwanderweg*. Beides wird v.a. zwischen Frühjahr und Herbst von zahlreichen Rad- und Kanuwanderern genutzt.

Bei der Reaktivierung der Fläche bleiben beide Freizeitwegeverbindungen erhalten, durch die Wiedernutzbarmachung kann im Gegenteil eher von einer Aufwertung der Industriebrache flächen ausgegangen werden.

## 5 Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung

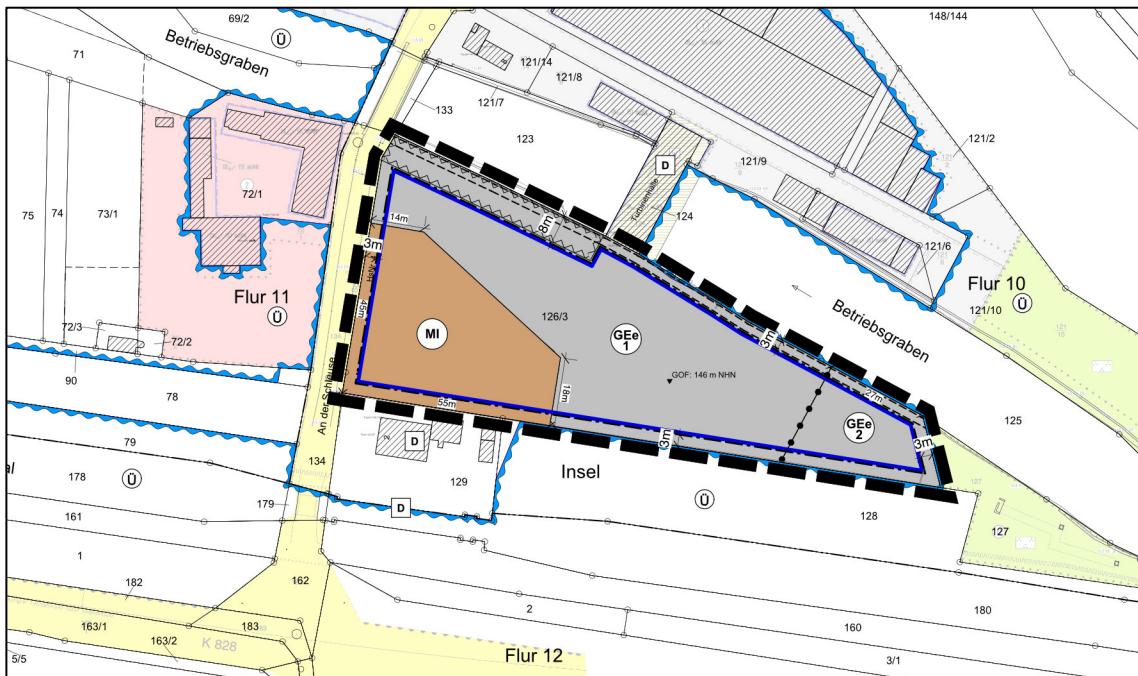


Abbildung 17: Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. 14, „Ehemalige Klingwerke, 1. Änderung“

### HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden, ergänzend zu den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen,

- die **textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.6 geändert**,
- die **Festsetzungen Nr. 2.7 und 2.8 neu eingefügt** und
- die **Festsetzung Nr. 2.7 (alt) sowie die Hinweise Nr. 3.1 und 3.18 gelöscht**.

Diese Änderungen werden im Folgenden beschrieben.

**Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und sind den textlichen Festsetzung in Anlage beigefügt.**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz

Das ursprünglich gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet - WA2“ bzw. als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsstraße“ festgesetzte Plangebiet wird i.R. dieser 1. Änderung gem. § 8 BauGB in zwei „eingeschränkte Gewerbegebiete“ GEe 1 und GEe 2 sowie im Südwesten gem. § 6 BauGB in ein „Mischgebiet“ MI gegliedert, so dass die Planung nun den Anforderungen einer Nutzungsstafelung nach dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG entspricht.

Die Abgrenzung berücksichtigt dabei die o.g. Ergebnisse des Immissionsgutachtens, so dass die gebietstypischen Immissionsrichtwerte überall eingehalten werden und die diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan gelöscht werden

können: Diese sind zeichnerisch die Lärmschutzwand und textlich die Festsetzung Nr. 2.7 (Vorschriften zum aktiven Lärmschutz an Gebäuden).

Ergänzend zur Gebietsgliederung wird aus Immissionsschutzgründen im GEe 1, also auf Höhe der Turbinenhalle, auch das dem Gewerbebetrieb zugehörige Wohnen ausgeschlossen.

Ebenso ist es gem. oben beschriebenen Immissionsgutachten erforderlich, die Festsetzung Nr. 2.8 zu Emissionskontingenzen neu in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Vereinfacht sagen diese aus, wieviel Emissionen ein Gewerbebetrieb bezogen auf seine Grundstücksfläche emittieren darf, damit im westlich angrenzenden Wohngebiet die Immissionsrichtwerte entsprechend eingehalten werden. Da die festgesetzten Emissionskontingente erstmal keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigen, ist diesbezüglich i.R. der nachfolgenden Planungsebenen z.B. auf die Anordnung der Gebäude oder den Ort der Klimaanlagen besonders zu achten.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikten mit der benachbarten sowie im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gäldernd festgesetzt, dass im Plangebiet (MI, GEe 1 und GEe 2) Bordellbetriebe und Nachtclubs ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet, aufgrund der Lage abseits von großflächigen Siedlungsgebieten und Hauptverkehrsachsen sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewässer und der potenziellen Überschwemmungsgefahr, Tankstellen ausgeschlossen.

### 5.1.1 Hochwasserschutz

Aufgrund der geänderten Gebietstypen wird auch die Festsetzung Nr. 2.6 derart angepasst, dass „WA 2“ gegen „MI, GEe 1 und GEe 2“ ausgetauscht wird.

Dementsprechend erfolgen hinsichtlich Hochwasserschutz und der festgesetzten Sollhöhe des Geländes im Geltungsbereich keine Änderung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den neuen Baugebietstypen wurden auch die baulichen Dichtewerte entsprechend den Anforderungen in modernen Gewerbe- und Mischgebieten angehoben:

Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Bau-weise	Vollge-schosse	Höhe baulicher Anlagen	Dach-neigung
GEe 1	0,8		a		159m NHN	
GEe 2	0,8				155m NHN	
MI	0,6	1,2	o	III	159m NHN	5° - 35°

Grundflächenzahl - GRZ, Geschoßflächenzahl - GFZ (Definitionen vgl. letztes Kapitel der Begründung)

GRZ und GFZ nutzen die Obergrenzen für die Gebietstypen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus. Damit soll eine Bauweise ermöglicht werden, die entsprechende Möglichkeiten der Nachverdichtung am bereits vorbelasteten Ort schafft und damit bislang unbebaute Bereiche vor zusätzlicher Bodeninanspruchnahme schützt.

Dies entspricht der Zielausrichtung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Gleichzeitig werden aber auch durch GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Dachneigung allgemeine Anforderungen an eine landschaftsgerechte Einbindung baulicher Anlagen erfüllt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 von Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Baugebietsränder orientieren und einen Abstand von 3 m dazu einhalten.

Durch die Festsetzung dieses Mindestabstandes gem. § 6 Hessische Bauordnung (HBO) soll ebenfalls ein möglichst hoher Ausnutzungsgrad bei gleichzeitig max. Gestaltungsmöglichkeiten am Ort gesichert werden.

### **5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Im Bereich des Untergrabens sind ca. 60 Rückverankerungen, mit jeweils bis zu 8 – 9 m Länge, entlang der Stützmauer des Betriebsgrabens eingebaut sind. Diese Rückverankerungen schützen das Betriebsgelände vor einem Absacken in den Betriebsgraben und gewährleisten die Abflussfunktion des Betriebsgrabens. Diese Rückverankerungen dürfen nicht durch Gebäude überbaut werden, da Beschädigungen zu befürchten sind und Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten be- bzw. verhindert würden. Daher wird dieser Bereich gem. § 9 Abs. 10 BauGB als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt.

### **5.5 Fläche für ein Geh- und Fahrrecht**

Im Aufstellungsverfahren wurde vorgetragen, dass entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasserkraftbetreibers grundbuchlich gesichert sei. Da dieses Geh- und Fahrrecht auch künftig für Betreiber des Wasserkraftwerks als Zugang zum Betriebsgraben und zum Turbinenhaus unerlässlich ist, wird diese Grunddienstbarkeit durch Festsetzung einer „mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche“ im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 5.6 Infrastruktur

### 5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan „Ehemalige Klingwerke“ trifft zur verkehrlichen Erschließung folgende Aussagen (Begründung, S. 13):

*„Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Knotenpunkt der Kreisstraße 828 (K 828) / An der Schleuse im Bereich der freien Strecke und ist aufgrund seiner Lage in räumlicher Nähe zur Bundesstraße 49 (B 49) verkehrsgünstig gelegen. Über die K 828 und weiter über die Landesstraße 3283 (L 3283) zur B 49 ist in nur kurzer Fahrtzeit der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Der Knotenpunkt K 828 / An der Schleuse ist derzeit ein vorfahrtgeregelter Einmündungsbereich und weist keine separaten Einrichtungen für den ins Plangebiet linksabbiegenden Verkehrsstrom in Form eines Aufstellbereiches oder eines Linksabbiegestreifens auf. Im unmittelbaren Knotenpunktbereich sind beidseitige Bushaltestellen vorhanden, die von der Buslinie 185 angefahren wird. Für den Fußgängerverkehr ist im Knotenpunktbereich ein durch Hochbord abgetrennter einseitiger Gehweg angelegt, der das Plangebiet mit dem Stadtteil Albshausen verbindet und für den Radverkehr freigegeben ist. Darüber hinaus quert die Route des Radfernwegs 7 von Limburg/Lahn bis Philippsthal/Werra den Knotenpunkt und verläuft weiter durch das Plangebiet. Separate Anlagen für den Radverkehr in Form von Radfahrstreifen, Radwege, etc. sind nicht vorhanden.“*

Zusammenfassend kommt die Begründung zu folgendem Schluss (Begründung, S. 16):

*„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die verkehrliche Situation durch die geplante Nutzungsänderung mit der Entwicklung von ca. 10 Wohnbaugrundstücken nur geringfügige Auswirkungen auf das künftige Verkehrsgeschehen im Untersuchungsgebiet hat. Die prognostizierte Verkehrsbelastung kann nahezu ohne Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs auf der K 828 abgewickelt werden. Lediglich für den aus dem Plangebiet linkseinbiegenden Verkehrsstrom sind in der Spitzentunde geringe Wartezeiten zu erwarten. Da hier jedoch ausreichend Aufstellmöglichkeiten für die wartenden Fahrzeuge vorhanden sind, ist eine Behinderung des Verkehrsablaufes auf der übergeordneten Kreisstraße 828 nicht zu erwarten. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit werden daher bauliche Maßnahmen in Form eines Linksabbiegestreifens nicht notwendig.“*

Die Stadt Solms geht davon aus, dass auch bei Änderung der Gebietstypen keine signifikante zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurden im Ursprungsbebauungsplan die für eine mögliche Aufweitung erforderlichen Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, wodurch im Bedarfsfall ein mit Hessen Mobil abgestimmter Abbiegestreifen planungsrechtlich hinreichend berücksichtigt wurde. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und bleibt damit unverändert bestehen.

*Hinweis:*

*Lediglich der Hinweis im Ursprungsbebauungsplan auf eine mögliche Baulast bei der Anlage von Stellplätzen innerhalb der ursprünglich festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ wurde gestrichen, da die Fläche i.R. der 1. Änderung vollständig überplant wird.*

### 5.6.2 Wasserver- und -entsorgung

Nach der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ist die Ver- und Entsorgung wie folgt geplant (Begründung, S. 19):

*„Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über Anschluss/ Erweiterung an das Ortsnetz.“*

*Aufgrund der Neustrukturierungen werden Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz geschaffen werden müssen. Des Weiteren weist das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Kommunales Abwasser und Gewässergüte, in seiner Stellungnahme vom 26.04.2013 darauf hin, dass das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern sei. Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Einzelnen Grundstücke seien mit einem Übergabe-/Kontrollschatz für das Schmutz- und für das Regenwasser zu versehen. Die Einleitung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet in die Lahn über den Betriebsgraben bzw. Schleusenkanal setze eine wasserrechtliche Einleite-Erlaubnis voraus.“*

Konkrete Festsetzungen wurden nicht getroffen, aber die Hinweise auf die gesetzlichen Anforderungen zum Niederschlagswassermanagement sowie zur Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer wurden in die „Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ der textlichen Festsetzung aufgenommen und gelten unverändert fort.

## 6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich verlagern können.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, welches bereits durch einen Bebauungsplan gesichert ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung und Nachverdichtung und damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht notwendig.

## 6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>15</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht, allerdings beinhalten die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans allgemeine Hinweise auf das Energieeinsparungsgesetz sowie zur Nutzung von Solarenergie (Nr. 3.3):

*„Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.“*

Solms

Dezember 2020

---

<sup>15</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

## 7 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)