

Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

## **Begründung**

## **Bebauungsplan**

„Heinrich-Baumann-Straße“ – 2. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 28.11.2023

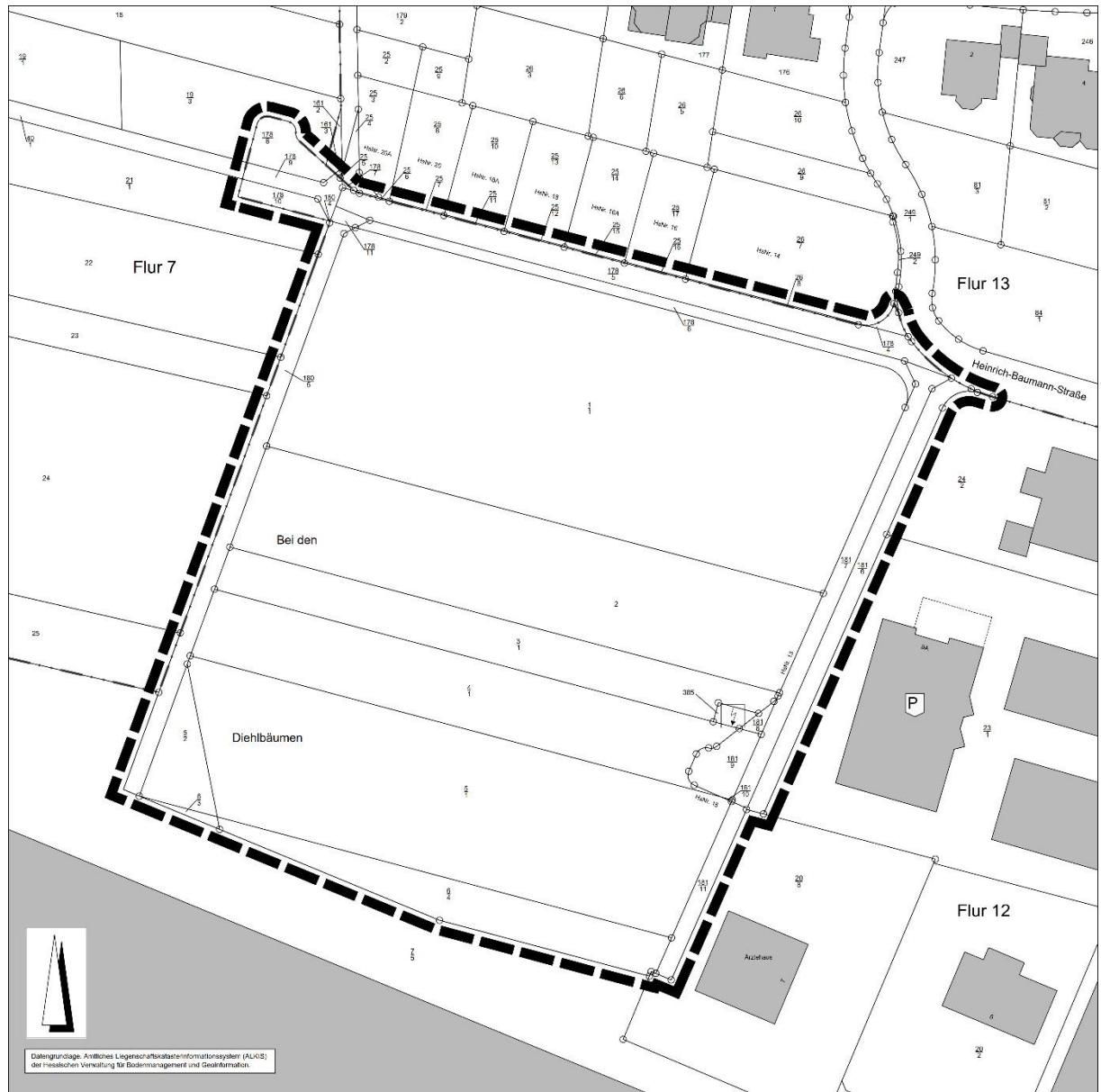
Projektnummer: 23-2945

Projektleitung: Wolf/ Halili

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1    Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2    Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3    Regionalplanung .....	5
1.4    Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.5    Verbindliche Bauleitplanung .....	10
1.6    Innenentwicklung und Bodenschutz .....	14
1.7    Verfahrensart und -stand .....	15
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>15</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
4.1    Art der baulichen Nutzung .....	20
4.2    Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3    Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	24
4.4    Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	25
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>26</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Umweltprüfung und Umweltbericht .....</b>	<b>29</b>
7.1    Artenschutzrechtliche Belange .....	29
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>30</b>
8.1    Überschwemmungsgebiet .....	30
8.2    Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	30
8.3    Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	33
8.4    Abwasserbeseitigung .....	33
8.5    Abflussregelung .....	34
8.6    Brandschutz .....	36
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen, vorsorgender Bodenschutz, Abfall und Bergbau .....</b>	<b>37</b>
<b>10. Kampfmittel .....</b>	<b>40</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>41</b>
<b>12. Denkmalschutz .....</b>	<b>43</b>
<b>13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>43</b>
<b>14. Flächenbilanz .....</b>	<b>46</b>

Abbildung 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



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

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 18.07.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 2. des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ im Stadtteil Oberbiel beschlossen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll das bisherige Plankonzept fortgeführt werden und für den Standort des Ärztehauses und der Senioreneinrichtung die Bauflächen und Vorgaben optimiert werden. Zur Ausweisung gelangt daher weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO. Die Nutzungsziffer MU 3 wird aus der Planung genommen, hier gelten künftig die Vorgaben des MU 2, wodurch der Bereich des Ärztehauses auf der Plankarte als MU 1 fortgeführt wird. Die Erschließung erfolgt weiter von Norden her über die Heinrich-Baumann-Straße bzw. von der östlichen Erschließungssachse.

Da es sich um geringfügige Änderungen zur Optimierung der Planung und der zugehörigen Festsetzungen handelt, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Abbildung 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 08/2023), bearbeitet

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013, des Bebauungsplans Nr. 10 „Oberbiel-West“ von 1991 und dessen 1. Änderung von 1994 sowie des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ aus dem Jahr 2018 sowie dessen 1. Änderung und Erweiterung von 2023 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen der bereits rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung wurden für den Bebauungsplan übernommen, optimiert und an die Änderungen bzgl. der Anpassung des Urbanen Gebietes MU 1 und dem eingeschränkten Gewerbe in der Plankarte angepasst.

Weiterhin verursachen die vorgenommenen Änderungen bzw. Anpassungen in der Planung im Bereich der 2. Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Insofern bleibt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die zur 1. Änderung und Erweiterung erstellt wurde, unverändert. Die erforderlichen

und im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelten Kompensationsmaßnahmen (und Flächen) für den Eingriff in Natur und Landschaft wie für den Artenschutz bleiben durch die vorliegende Planung unberührt, was die Plankarten 2 - 5 aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2023 betrifft. Diese sind inkl. ihrer textlichen Festsetzung 1.5.4 - 1.5.6 weiterhin gültig.<sup>1</sup>

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Oberbiel, in der Flur 12 die Flurstücke 1/1, 2, 3/1, 4/1, 5/1, 5/2, 6/3, 6/4, 178/4-178/11, 180/4, 180/5, 181/6-181/11 und 385 und somit eine Fläche von rd. 1,72 ha.

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend durch eine Ackernutzung geprägt. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das bereits bestehende Seniorenzentrum sowie an das ebenfalls vorhandene Ärztehaus im südöstlichen Bereich an, welches anhand des ursprünglichen Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ aus dem Jahr 2018 bauplanungsrechtlich gesichert und in den letzten drei Jahren entwickelt wurde. Südlich des Plangebietes befindet sich die Firma Transpak. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Ausgleichsfläche mit Streuobstbestand, die derzeit von den nördlich angrenzenden Anwohnern als Gartenfläche genutzt wird. Südwestlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Mast für eine Hochspannungsleitung, die das Plangebiet im Westen tangiert. Der westlich angrenzende Bereich wird hauptsächlich durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, während der westlich und südwestlich angrenzende Bereich bereits das Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ darstellt (u.a. Bereich der Total Tankstelle).

Abbildung 3: Blick auf das Gelände in  
Blickrichtung Westen



Abbildung 4: Blick auf das Transpaketgelände in  
Blickrichtung Süden



<sup>1</sup> Auch die Festsetzungen zum ausgewiesenen Mischgebiet mit der Ifd. Nr. MI 1 und MI 1a sowie zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten 2023 sowie die Festsetzungen hinsichtlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus der 1. Änderung und Erweiterung von 2023 bleiben ebenfalls in ihrer Fassung bestehen und werden durch die vorliegende 2. Änderung nicht berührt.

Die nachrichtlichen Übernahmen aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung miteinbezogen.

Abbildung 5: Blick auf das Gelände „Am Küppel“ in Blickrichtung Nordosten



Abbildung 6: Blick auf das östlich angrenzende Seniorenzentrum zum Plangebietes



Abbildung 7: Blick auf Transpak und das Senioren-Zentrum von Nordwesten aus (Blickrichtung Südosten)



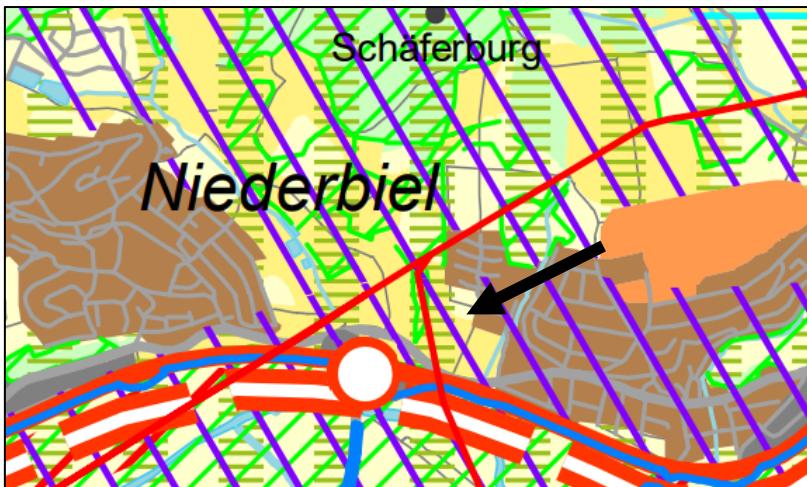
Abbildung 8: Blick auf Acker aus Südwesten; Streuobstbestand & Bebauung im Hintergrund



### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt für das vorliegende Plangebiet unterschiedliche Kategorien dar. Das Plangebiet wird zunächst als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-1 und 6.3-2) dargestellt. Zusätzlich wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB der Bauleitplanung zunächst grundsätzlich entgegen. Es erfolgt daher zunächst eine nähere Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010)



### Vorranggebieten für Landwirtschaft

#### **6.3-1 (Z) (K)**

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

### Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

#### **6.3-2 (G) (K)**

In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

#### **6.3-3 (Z)**

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
  - Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
  - Photovoltaikanlagen
  - Aufforstung und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
  - Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha
- Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Die Flächen des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 liegen im Bereich des VRG für Landwirtschaft und nehmen einen Umfang von rd. 0,6 ha ein. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum mit Ergänzungsmöglichkeiten für eine soziale und gewerbliche Nutzung. Dies umfasst auch ein umfassendes Wohn- und Betreuungsangebot für Senioren, welches stets zunimmt und zusätzlich durch eine Rettungsstation mit Krankentransport ergänzt werden soll. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im östlich angrenzenden Bereich, die bereits über ein Wohnheim für betreutes

Wohnen sowie ein Ärztehaus und über ein stationäres Pflegeheim verfügt, bietet sich der vorliegende Standort trotz der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche aus städtebaulichen Gründen an. Zudem stellt das Vorhaben aufgrund der bestehenden städtebaulichen Prägung sowohl im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich eine Ortsrandarrondierung für den Stadtteil dar. In Ergänzung an den westlichen Ortsrand des Stadtteils Oberbiel und die teilweise bereits vorhandene Erschließung kann somit durch die Ausweisung eines Mischgebietes (durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung), eines weiteren Urbanen Gebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zumindest ein Teil des vorhandenen Bedarfes an gemischter Baufläche sowie für die Nachfrage an seniorengerechtem Wohnen sowie einer ausreichenden gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung gedeckt werden.

Insofern ist für diesen Bereich die Zielvorgabe 6.3-3 beachtet, da die Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an die bebaute Ortslage unter 5 ha erfüllt.

#### Vorranggebiet Regionaler Grüngzug

##### **6.1.2 -1 (Z) (K)**

In den Vorranggebieten Regionaler Grüngzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grüngzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im Vorranggebiet Regionaler Grüngzug unzulässig.

Das Plangebiet wird von einem Vorranggebiet Regionaler Grüngzug überlagert. Die Festlegung als Regionaler Grüngzug erfolgt im Regionalplan großräumig und flächenhaft, um die hiermit verbundene Ordnungs- und Steuerungsfunktion planerisch zu erreichen. Bei dem vorliegenden Eingriff in das Vorranggebiet Landwirtschaft handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft und somit auch in das Lokalklima.

Aufgrund der Topografie verläuft der Abstrom der Kaltluft in Richtung Süden und entlang des Lahntals. Allerdings befindet sich südlich angrenzend eine großräumige Halle, wo sich grundsätzlich Luft entlang des Gebäudes stauen kann, sodass der horizontale Luftaustausch eingeschränkt wird. Insgesamt kann das Plangebiet daher nur eingeschränkt als klimatische Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit vorwiegend östlich und südlich liegenden Belastungsräumen eingestuft werden, wobei die Luftzirkulation bereits beeinträchtigt ist.

Den einbezogenen Freiflächen kommt derzeit (unbebaukt) prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Durch die Festsetzung von eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie einer Frischluftzufuhr und einer ausgeprägten Freiflächengestaltung mit einer Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Flächen von mindestens 100 %, wird das Lokalklima dennoch weiterhin geschützt, sodass der Ortsrand weiterhin mit Kaltluft durchlüftet werden kann. Durch die Berücksichtigung der Grundstücksfreiflächengestaltung, der Verringerung des Versiegelungsgrades sowie der zunehmenden Anpflanzmaßnahmen erfolgt für das Plangebiet eine ausreichende Durchlüftung mit Kaltluft. Durch die vorliegende Planung sind damit voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf die Frischluftversorgung der Umgebung zu erwarten.

Auch der Ausschluss von Schottergärten und flächigen Steinschüttungen tragen zur einer deutlichen Eingriffsminimierung in das Lokalklima bei. Der Hauptstrom der Kaltluft verläuft topographisch bedingt westlich angrenzend in der Talmulde des Elsenbaches.

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine erforderliche Planung zur Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteiles Oberbiel. Zudem wird durch das Plangebiet nicht nur die Förderung der gesundheitlichen Versorgung bezweckt, sondern auch der Bedarf an Wohnraum als auch gewerbliche Nachfragen kurzfristig gedeckt. Somit liegen plausible Gründe für die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug vor.

#### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

##### **6.1.3-1 (G) (K)**

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftsadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bisherigen Nutzung wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Die zu beplanende Fläche stellt sich als vielseitig dar und setzt sich aus einem Grünland sowie einer Ackernutzung (überwiegend) zusammen. Das zusammenhängende Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen funktioniert im Einklang mit den zentral vorhandenen Grünstrukturen (sowie der Streuobstbestand im Norden), den nördlich vorhandenen Hausgärten, welche zur Wohnbebauung gehören sowie den Grundstücksfreiflächen des bereits bestehenden Seniorencentrums, die dennoch eine Durchlüftung mit Kaltluft ermöglichen. In Folge der großflächigen Ausweisung des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 2 ist jedoch mit dem Verlust an Grünlandflächen zu rechnen, wodurch auch die Luftzirkulation in diesem Bereich beeinträchtigt werden könnte. Jedoch entstehen durch das Plangebiet keine Trennwirkungen, da durch die bereits bestehende Ausweisung von Hausgärten aus der 1. Änderung und Erweiterung des Plans, einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie der vorgesehenen Anpflanzungen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine Durchlüftung des Ortsrandes weiterhin erfolgen kann. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben.

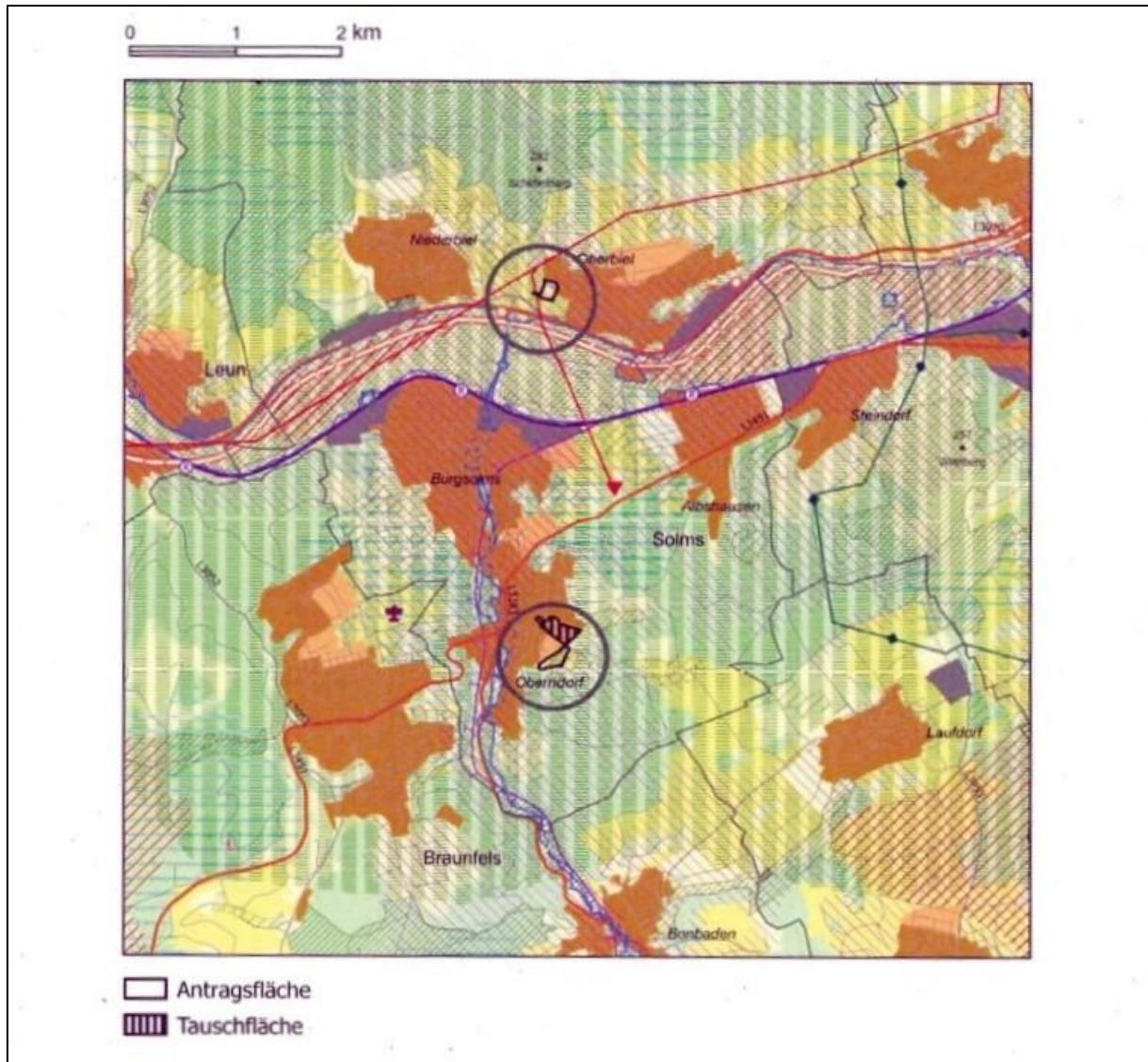
Zum derzeitigen Planungszeitpunkt wird aufgrund der o.g. Ausführungen davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen, die ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug derzeit nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist.

Es wurde daher bereits im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Vorfeld ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung gestellt und dem Regierungspräsidium Gießen im April 2022 vorgelegt. Die Belange hinsichtlich der Betroffenheit, besonders des VRG Landwirtschaft sowie des VRG Regionaler Grünzug wurden hier im Detail erörtert sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet und am 30.05.2022 beendet und die Abweichungsentscheidung seitens der Regionalversammlung am 21.07.2022 positiv beschlossen.

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Aufstellung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Str.“ – 1. Änderung und Erweiterung im Stadtteil Oberbiel wurde gemäß beigefügte Kartenausschnitte zugelassen. Für die in Karte 1 gekennzeichnete Tauschfläche entfällt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung. Es gelten die unterlagernden Festlegungen Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel und Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Daher kann zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010) mit Antragsfläche



Quelle: RP Gießen

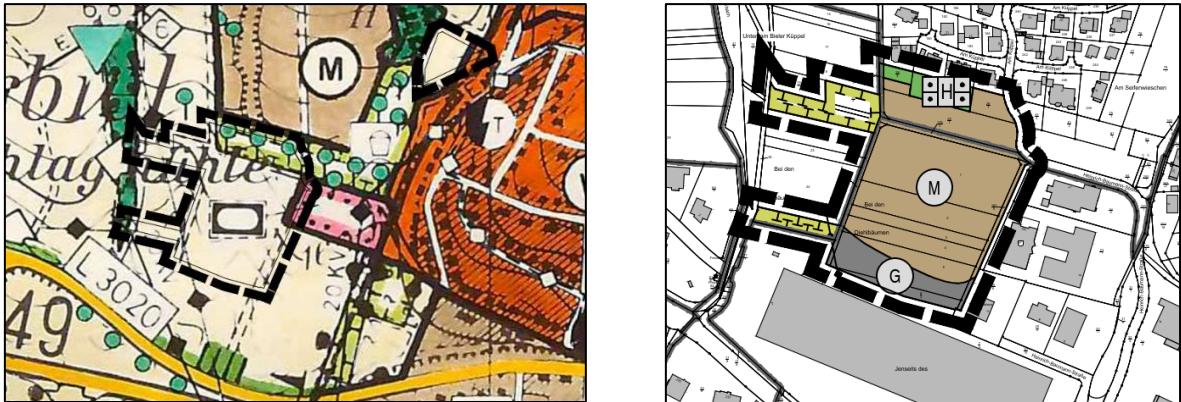
#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms von 1995 stellt das Plangebiet als Fläche für den Ackerbau bedingt geeignete Standorte dar. Aufgrund der Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO steht die

Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgte jedoch bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Bescheid vom 25.1.2023 genehmigt wurde. Da es sich vorliegend nur um eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Abbildung 11 und 12: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1995 und der FNP-Änderung von 2023)



## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ – 1. Änderung und Erweiterung von 2023 bauplanungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO im Norden, das Seniorenzentrum sowie das Ärztehaus im Osten zu erweitern und eine sinnvolle Ergänzung am westlichen Ortsrand von Oberbiel darzustellen, wofür ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO sowie zusätzlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Zusätzlich erfolgte im Norden die Ausweisung einer privaten Grünfläche zur Sicherung bereits bestehender Hausgärten. Das eingeschränkte Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO resultierte aus immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, die auf die Lage zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet zurückzuführen sind.

Für eine städtebaulich sinnvolle Planung wurde im Bebauungsplan eine differenzierte Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für die Unterteilung der jeweiligen Bereiche aufgenommen.

Es erfolgte die Festlegung einer Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ). Für den Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. MI 1 und MI 1a wurde die Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 2 wurde auf ein Maß von GRZ = 0,6 bestimmt, wohingegen für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 3 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 4 die Grundflächenzahl auf eine GRZ = 0,7 festgelegt wurde. Weiterhin setzt der Bebauungsplan für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 und MI 1a die Geschoßflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,2 fest. Für die Bereiche des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 2 wurde die GFZ = 1,8 sowie für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 3 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 4 eine GFZ = 1,4 bestimmt.

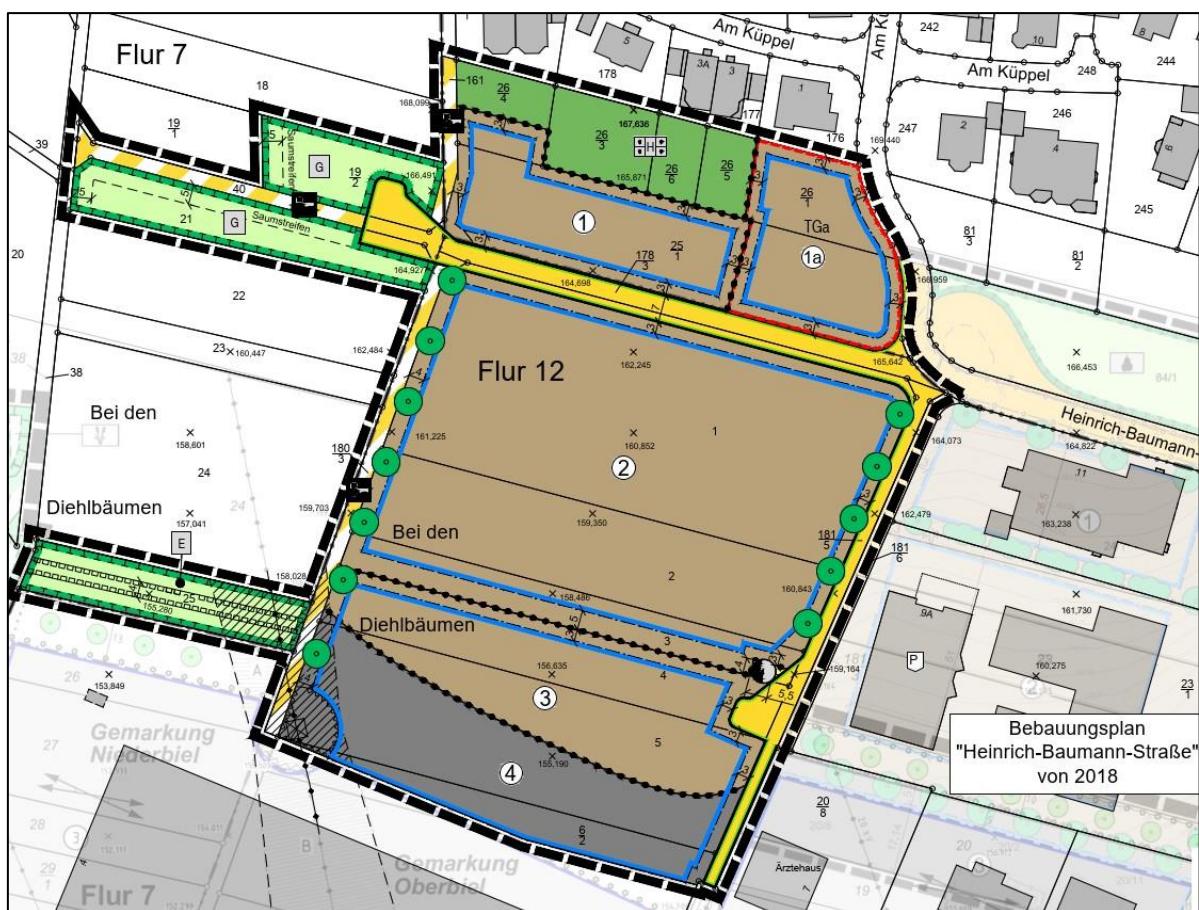
Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, erfolgte im Bebauungsplan die Festlegung von Höhenbegrenzungen anhand von Vorgaben zur zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie der Aufnahme von Gebäudeoberkanten. Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1

wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Z = II vorgegeben. Für den Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. MI 1a wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z = III festgelegt. Auch für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. 3 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 4 wurde die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß Z = III festgesetzt. Die Begrenzung für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 2 erfolgt hingegen lediglich durch eine Höhenbegrenzung, die sich an dem angrenzenden bestehenden Seniorenwohnheim orientiert.

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1 wurde eine maximal zulässige Gebäudeoberkante 174,20 m ü NN aufgenommen. Das Mischgebiet mit der lfd. Nr. MI 1a wurde mit einer Höhenangabe von 175,80 m ü NN begrenzt. Somit wurden Höhen eingehalten, die das nördlich angrenzende Mischgebiet aufgrund der Hangneigung nicht überragen.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der Ifd. Nr. MU 2 erfolgte hingegen die Aufnahme einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante, die eine Höhenangabe von 177 ü NN nicht überschreiten darf, sodass hierfür dieselben Vorgaben aus dem Ursprungsplan von 2018 gelten. Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der Ifd. Nr. MU 3 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. GEE 4 erfolgte die Aufnahme einer zulässigen Gebäudeoberkante von 173 m ü NN.

Abbildung 13: Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ – 1. Änderung und Erweiterung (2023)



Weiterhin grenzt das Plangebiet an mehrere bereits rechtskräftige Bebauungspläne an, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen und daher im Folgenden kurz vorgestellt werden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes, der in der 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplans als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen ist, ist bereits über den Bebauungsplan „Oberbiel-West“ aus dem Jahr 1991 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1995 bauplanungsrechtlich

gesichert. Das Plangebiet weist für den gesamten Bereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und für den vorliegenden Geltungsbereich Ausgleichsflächen aus. Für das Mischgebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. Zusätzlich wurde für das Mischgebiet eine Firsthöhe von 8,50 m als Höhenbegrenzung sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in die Nutzungsschablone aufgenommen. Südlich angrenzend zum Mischgebiet wurde eine Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese aufgenommen. Der westliche Bereich des Streuobstbestandes grenzt an das vorliegende, zu beplanende Gebiet an. Östlich des Flurstückes 1 des Plangebietes wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle aufgenommen. In diesem Bereich wurde maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Z = II gewählt sowie die Firsthöhe auf 171,00 m ü NN festgesetzt. Die Planung ist mittlerweile durch den BP „Heinrich-Baumann-Straße“ überlagert.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberbiel West“ von 1991



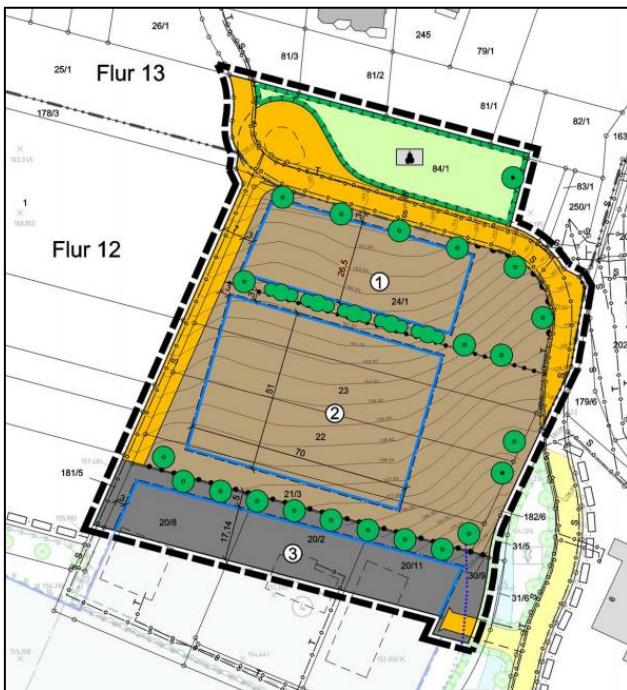
Zudem wurde im Jahr 1995 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberbiel-West“ rechtskräftig. Als Änderung wurde für den Bereich der Streuobstwiese eine Abgrenzung unterschiedlicher Ziel- bzw. Zweckbestimmung und Nutzungsarten, Abgrenzung unterschiedlicher Biotoptypen mitaufgenommen. Die Signatur erfolgte zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche, da die Nutzung des südlichen Streuobstbestandes seitens der nördlich angrenzenden Anwohner als Hausgarten erlaubt werden sollte. Die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes tangieren nicht den Bereich des vorliegenden Plangebietes und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Zudem grenzt das Plangebiet an den bereits bestehenden Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“, der für den zentralen Bereich ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO ausweist. Der südliche Bereich wurde bereits teilweise durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013 bauplanungsrechtlich gesichert und wird als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Um die Baugrenzen erweitern zu können, wurde die Fläche damals in den Bebauungsplan miteinbezogen. Im nördlichen Bereich wurde für die Erschließung des Plangebietes eine Wendeanlage

mitaufgenommen. Nördlich dieser Wendeanlage wurde eine Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstbestand aufgenommen.

Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 ist derzeit die Kinderkrippe Wusselvilla angesiedelt. Für das Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aufgenommen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf ein Maß GFZ = 1,2 festgelegt. Zusätzlich wurde für eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Z = II festgelegt. Aufgrund des starken Gefälles auf der Fläche wurde zudem eine Höhenvermessung durchgeführt und die maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN angegeben. Diese beläuft sich für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 auf eine maximal zulässige Gebäudeoberkante  $OK_{Geb.} = 177$  m ü. NN. Im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 wurde ein Seniorencentrum errichtet. Auch hierfür wurde das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,6 festgelegt. Die GFZ wurde hier im Gegensatz zum MU 1 auf 1,4 erhöht, sodass in diesem Bereich eine maximale Zahl der Vollgeschosse Z = IV zulässig ist. Die Höhenregulierung wurde in diesem Bereich durch eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 173 m ü NN vorgenommen. Weiterhin hat sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Ärztehaus angesiedelt, welches im Zuge der vorliegenden Planung erweitert werden soll. Hierfür wurden als Maß der baulichen Nutzung die GRZ = 0,7 sowie die GFZ = 1,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für diesen Bereich auf Z = III bestimmt und eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 10,50 m mit Bezugspunkt der Oberkante über Erdgeschoss Rohfußboden aufgenommen.

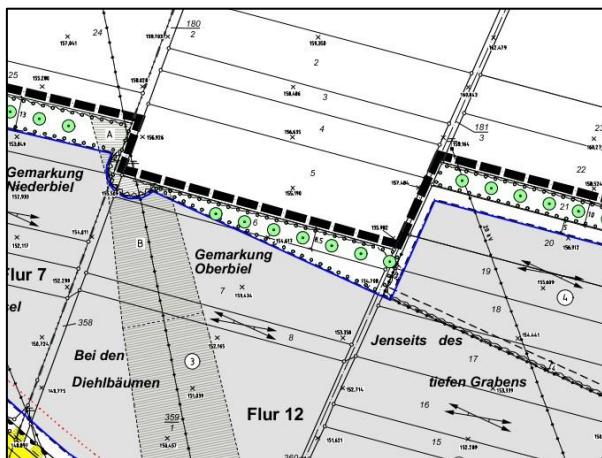
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018



Zudem wird das Plangebiet im südlichen Bereich (Flurstück 6/2) durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2013 tangiert. Der Bebauungsplan weist für das genannte Flurstück eine Anpflanzungsfläche aus und sieht hierfür die Anpflanzung von 9 Laubbäumen der 2. Ordnung vor. Südlich wird zudem ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Es handelt sich hierbei um das Gelände der heutigen Firma Transpak. Die Festsetzung der Art und der baulichen Nutzung für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 erfolgt somit in Anlehnung an die Festsetzungen für diesen Bereich, die aus dem Ursprungsplan stammen. Die GRZ in diesem Bereich wurde auf ein Maß GRZ = 0,7 festgelegt. Die GFZ hingegen beträgt

1.4. Zusätzlich wurden eine zulässige Zahl der Vollgeschosse  $Z = III$  sowie eine zulässige Gebäudeoberkante mit einer Höhe von 10,50 m festgelegt.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ von 2012



Zudem wurde im Jahr 2022 der Textbebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ – 1. Änderung rechtskräftig. Es handelte sich hierbei jedoch lediglich um die Änderung von Festsetzungen, die das vorliegende Plangebiet nicht tangieren.

Da für das Plangebiet eine bauliche Nachverdichtung in Form einer Erweiterung des Bereiches rund um die Heinrich-Baumann-Straße vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Besonders die Baugrenze aus der 1. Änderung und Erweiterung wurde für eine flexiblere Gestaltung des Planvorhabens optimiert. Das Maß der baulichen Nutzung greift ebenfalls die Vorgaben der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ auf. Diese wurde entsprechend den umliegenden Gebäuden im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018 und den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne für eine Nachverdichtung festgelegt.

Im Fazit kann aufgeführt werden, dass die umliegenden Planungen bereits vollständig umgesetzt sind, aufgrund der Baulichkeiten und Nutzungen sowie des Umfeldes urbanen Charakter aufweisen, und dass die Fortsetzung des Urbanen Gebietes die logische städtebauliche Konsequenz der städtebaulichen Arrondierung in diesem Bereich darstellt.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung von 2022 wurde aufgrund der Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens (siehe Kapitel 1.3) bereits eine ausgiebige Alternativenprüfung ausgearbeitet. Da es sich vorliegend lediglich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, die die Anpassung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sowie die Modifizierung der textlichen Festsetzungen enthält, ist keine weitere Auseinandersetzung mit Alternativen notwendig. Es wird somit auf Kapitel 1.6 der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung verwiesen.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	18.07.2023 Bekanntmachung: 14.09.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	22.09.2023 – 27.10.2023 Bekanntmachung: 14.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 20.09.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>28.11.2023</b>

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Stadtnachrichten Solms und Braunfels als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Da es sich um geringfügige Änderungen zur Optimierung der Planung und der zugehörigen Festsetzungen handelt, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Zudem bleibt das Erschließungskonzept in seiner derzeitigen Fassung ebenfalls bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs.2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Ab-  
**Satzung** – Planstand: 28.11.2023

wägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Durch die vorliegende Planung werden teilweise eine Nachverdichtung und städtebauliche Verträglichkeit, auch im Falle von neuen Bauvorhaben, generiert. Die Flächen, geplanten Gebäude und Nutzungen fügen sich in das bestehende Umfeld ein und stellen eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar. Die Gebietskategorien wurden in Anlehnung an die vorherrschenden Nutzungen und der Umgebungsbebauung gewählt.

Mit der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen das Urbane Gebiet MU2 und MU3 i.S.d. § 6a BauNVO aus der 1. Änderung und Erweiterung zu einem Gebiet zusammengefasst und als MU 1 fortgeführt werden. Die bereits Vorgaben zur Realisierung des Vorhabens werden durch den vorliegenden Bebauungsplan optimiert.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO, ergänzt durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO im südlichen Teilbereich des Plangebietes, für die Ausweisung eines weiteren Pflegeheimes und eines Ärztehauses (mit einer Rettungsstation und Krankentransport, siehe 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans) ausgewiesen. Durch die vorliegenden Optimierungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll eine optimale Ergänzung zum bereits vorhandenen Gesundheitszentrum im östlichen Bereich vorgenommen werden, welches durch den Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018 entwickelt wurde. Dies begründet sich durch die stets andauernde hohe Nachfrage an Wohnheimplätzen für das betreute Wohnen, sodass die Errichtung dieses neuen Standortes eine optimale Ergänzung zum bisherigen Bestand und zur Deckung des Bedarfs in Oberbiel bietet. Die Errichtung von drei Gebäuden mit der Errichtung von insgesamt 50 Wohneinheiten wird weiterhin verfolgt (Konzept unverbindlich). Die Wohnungsgrößen sollen 45 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> enthalten. Für das Pflegeheim hingegen ist die Errichtung von Räumlichkeiten für insgesamt 24 Bewohner vorgesehen. Die abschließenden Details obliegen jedoch der Bauantragsebene.

Besonders für die Nutzungskategorie des „Urbanen Gebietes“ wurde für die vorliegende Planung angewandt, da diese dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet wurde ursprünglich zum einen für die Ermöglichung höherer Baudichten sowie zum anderen für eine neue Nutzungsmischung in städtischen Bereichen eingeführt, die kein ausgewogenes Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe voraussetzt, wie es in einem Mischgebiet gefordert wird (z.B. Wohnen 60% und Gewerbe 40%). Stattdessen darf der Anteil der Wohnnutzung überwiegen, ein geringer Anteil an Gewerbe und einer kulturellen Nutzung muss dennoch zusätzlich miteingebracht werden.

Das Urbane Gebiet wurde deshalb als Gebietskategorie gewählt, da die Nutzungsmischung verglichen mit einem Mischgebiet nicht bei einer gleichwertigen Gewichtung liegen muss. Die Mischverhältnisse zwischen einer Wohn- und Gewerbenutzung können in diesem Falle variabel gestaltet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, die durch das neue Seniorenzentrum ermöglicht werden sollen (bspw. Betreutes Wohnen, Café und Aufenthaltsräume zur Förderung der sozialen Interaktion, stationäre Behandlung, etc.) eignet sich diese Kategorie in diesem Bereich ideal für die Realisierung des Vorhabens, sodass ein Bereich mit hoher Qualität und Attraktivität für die zukünftigen Heimbewohner,

aber auch für Besucher und Mitarbeiter geschaffen werden kann. Gleichzeitig können auch Wohnungen geschaffen werden. Im Urbanen Gebiet kann außerdem im Vergleich zum Mischgebiet der Versiegelungsgrad höher angesetzt werden, was auch den örtlichen Gegebenheiten entspricht bzw. als städtebauliches Ziel angestrebt werden soll (Stichwort flächensparender Umgang mit Grund und Boden). Zu dem eignet sich diese Gebietskategorie aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend zum bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Urbanen Gebiet. Weiterhin wurde bereits zur 1. Änderung und Erweiterung aufgrund der vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Problematik, welches durch das Angrenzen an das südlich und westlich gelegene Gewerbegebiet hervorgeht, ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 11). Um die Immissionswerte sowie den Trennungsgrundsatz gegenüber den bestehenden angrenzenden Nutzungen zu wahren, erfolgte daher die zusätzliche Unterteilung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet, die vorliegend beibehalten wird. Zusätzlich tragen auch das Anpassen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen zu einer städtebaulich geordneten Planung bei.

Durch die Ausweisung der vorliegenden und differenzierten Nutzungskategorien und durch die Entwicklung des vorliegenden Vorhabens wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Norden, Osten, Südosten und Süden eine sinnvolle Ergänzung am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oberbiel vorgenommen.

Die Gestaltung und tlw. durchgeführte Modifizierung der textlichen Festsetzungen erfolgte zudem unter Berücksichtigung eines städtebaulich verträglichen Einfügens der neuen Nutzungen in die derzeit vorherrschenden Siedlungsstrukturen, wodurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

Eine Erschließung ist bereits über die beiden Straßen „Heinrich-Baumann-Straße“ sowie die Straße „Am Küppel“ im Bestand vorhanden, sodass ein Anschluss des Plangebietes an die derzeitige Infrastruktur vorgenommen werden kann. Der landwirtschaftliche Weg westlich des bestehenden Baugebietes wird durch die vorliegende Planung gesichert und minimal in seinem Verlauf angepasst, sodass die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin werden zwei weitere landwirtschaftliche Wege, westlich des geplanten Seniorencentrums sowie westlich aus dem Wendehammer herausgehend, aufgenommen und bauplanungsrechtlich gesichert. Westlich des bereits bestehenden Seniorencentrums ist ein weiterer landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der durch die Errichtung eines Wendehammers im Süden als Verkehrsstraße ausgebaut und an die beiden vorhandenen Straßen angeschlossen werden soll. Hierdurch soll eine Erschließung zum angedachten Ärztehaus im Urbanen Gebiet mit der Ifd. Nr. MU 1 sowie zum Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Ifd. Nr. GEe 2 geschaffen werden.

Die Erweiterung des Plangebietes bietet sich somit aufgrund der verkehrsinfrastrukturellen Gegebenheiten an. Zudem kann aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes südlich des Plangebietes auch von einem Anschluss an die vorhandene Ver- und Entsorgungsstruktur ausgegangen werden. Dies wurde bereits von dem Ingenieurbüro Zick-Hessler geprüft. Auch eine ausgiebige Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen ist bereits im Vorfeld in die Planung mit aufgenommen worden, indem diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, was insbesondere für den zu erwartenden Bewohner- und Besucherverkehr zu erwarten ist.

Somit kann eine kontinuierliche und gemischte Flächenentwicklung im Westen von Oberbiel generiert werden, wodurch sich das Vorhaben aufgrund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung an den Orientierungswerten der BauNVO und aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Quartiers in die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen integrieren kann. Die städtebauliche Ordnung wird somit nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerlandflächen. Die Fläche ist bis auf den im Norden vorhandenen Streuobstbestand sowie dem Mast der 110 kV-

Freileitung, der im Südwesten des Plangebietes verläuft, frei von Gehölzen und baulichen Anlagen. Zusätzlich befindet sich im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich jeweils landwirtschaftliche Wege.

Die Grundstücke sind entweder in Richtung Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass durch die Errichtung des Gebietes ein erhöhter Wohn- und Aufenthaltswert sowie eine gute Arbeitsqualität ermöglicht werden. Die Aufteilung ist auf Ebene der Bauleitplanung unverbindlich und kann an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Durch die vorzunehmenden Eingrünungsmaßnahmen kann somit ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen Ortslage, dem Plangebiet und dem Außenbereich harmonisch gestaltet.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet ist am westlichen Ortsrand des Solmser Stadtteiles Oberbiel zu verorten. Die Erschließung für das Plangebiet erfolgt über die im Osten gelegene Straße „Heinrich-Baumann-Straße“, die im südlichen Bereich einen Anschluss an die Wetzlarer Straße (L 3020), die zudem durch das Gewerbegebiet Mittelbiel einen Anschluss an die südlich gelegene B 49 sowie an die Stadtteile Niederbiel und Burgsolms und an die umliegenden Nachbarkommunen bietet. Über die Seitenstraße „Am Küppel“ besteht zudem eine direkte Anbindung an das bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Mischgebiet mit Wohngebietscharakter in diesem Bereich. Um die Erschließung jedoch auch für das vorliegende Plangebiet zu sichern, ist daher die Erweiterung der „Heinrich-Baumann-Straße“ im westlichen Bereich vorgesehen. Die Erschließung soll durch die Errichtung von zwei Wendehämmern zukünftig erfolgen, die sowohl das nördlich angrenzenden Plangebiet „Am Küppel“ sowie die auszuweisenden Flächen als „Urbanes Gebiet“ und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ erschließen soll. Hierdurch wird auch eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr oder der Müllabfuhr im Plangebiet vorgesehen.

Das Plangebiet ist außerdem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Heinrich-Baumann-Straße lässt sich im Osten des bestehenden Pflegeheimes zu verorten und weist somit eine fußläufige Distanz von lediglich 160 m zum vorliegenden Plangebiet auf. Zusätzlich ist das Plangebiet auch an das überregionale ÖPNV-Netz (u.a. Bahnhof) in rd. 2 km Entfernung nördlich des Stadtteiles Burgsolms angeschlossen und weist somit eine gute Verbindung in die nahegelegenen Städte Wetzlar, Gießen und Limburg sowie die angrenzenden Stadtteile und Nachbarkommunen auf.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende umfangreiche verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Es erfolgt lediglich der Ausbau der beiden landwirtschaftlichen Parzellen zur Straße sowie die Errichtung zweier Wendehammer, um die Erschließung abschließend zur sichern.

**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 Dillenburg (01.09.2021)

Die Umsetzung der Bauleitplanung wird an der Einmündung der Heinrich-Baumann-Straße voraussichtlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der L 3020 führen. Der Knoten ist bereits mit einem Linksabbiegestreifen auf der L 3020 ausgestattet, so dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung auch künftig gegeben sein dürfte.

Sollten infolge des Bebauungsplans dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen. Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 sowie der L 3020 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Hessen Mobil Dillenburg (08.07.2022)

Mit der vorgelegten 1. Änderung soll am westlichen Ortsrand von Oberbiel Urbanes Gebiet und Mischgebiet ausgewiesen werden, um eine Erweiterung des angrenzenden Ärztestandortes und Seniorenzentrums vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist an die städtische Heinrich-Baumann-Straße und weiter an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3020 Wetzlarer Straße vorgesehen. Die Umsetzung der Bauleitplanung wird an der Einmündung der Heinrich-Baumann-Straße voraussichtlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der L 3020 führen. Der Knoten ist bereits mit einem Linksabbiegestreifen auf der L 3020 ausgestattet, so dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung auch künftig gegeben sein dürfte.

Sollten infolge des Bebauungsplans dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 sowie der L 3020 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Schulabteilung (23.07.2021)

In Abhängigkeit von der weiteren demographischen Entwicklung wird zu gegebener Zeit zu prüfen sein, wie ggf. bei steigenden Schüler- und Klassenzahlen die Beschulung der Grundschülerinnen und -schüler durch bauliche Maßnahmen an der Grundschule in Oberbiel oder durch Regelungen der Schulbezirkssatzung sichergestellt werden kann. Bei der weiteren Verkehrsplanung bitten wir außerdem darauf zu achten, dass durch ausreichend breite Gehwege die Verkehrssicherheit für die künftigen Grundschülerinnen und -schüler auf dem Schulweg gewährleistet ist.

#### **4. 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 im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Nutzung, um somit das Gesamtbild des Baugebiets rund um die Heinrich-Baumann-Straße zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ aus dem Jahr 2013, des Bebauungsplans Nr. 10 „Oberbiel-West“ von 1991 und dessen 1 Änderung von 1994 sowie des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ aus dem Jahr 2018 sowie dessen 1. Änderung und Erweiterung von 2023 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Urbanes Gebiet**

Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Urbanes Gebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.1.2 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO steht fest, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, das heißt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO (z.B. in Form von Spielhallen, bordellartige Betriebe, Shishabars, etc.) innerhalb des Urbanen Gebietes mit der Ifd. Nr. MU 1 unzulässig sind.

Dieser Ausschluss der Nutzungen, die dem Charakter des Urbanen Gebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Urbanen Gebiet dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die den zukünftigen Bewohnern des Seniorenwohnheimes eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie den zukünftigen Besuchern und Mitarbeitern des Ärztehauses ein angenehmes Arbeitsumfeld zu bieten.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im Plangebiet wird zudem ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. GEe 2 gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: eingeschränktes Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbau-bare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Vorliegend wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Festsetzung wurde aufgrund der Ergebnisse des beiliegenden Schallschutzbauaufschlussgetroffen, um einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt durch die Errichtung des Plangebietes zu vermeiden und

die zukünftigen Bewohner durch Lärmimmissionen nicht zu beeinträchtigen. Die Ansprüche an einen Schutz der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit ausgiebig berücksichtigt.

Zusätzlich wurde zur Klarstellung sowie zur Errichtung des Ärztehauses (mit Rettungsstation und Krankentransport) die Festsetzung aufgenommen, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

### **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung 1.5.1 festgehalten, dass im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für eine Geringhaltung der Versiegelung von PKW-Stellplätzen werden weitere Vorgaben gemacht, um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten. Daher sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die genannte Festsetzung erfolgt auch unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dient darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität.

Eine Ausnahme gilt jedoch bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen. Hier ist aus Gründen der Betriebssicherheit sowie bei Zufahrten, Stellplätzen und Gehwegen, die mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden, eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Um trotz der hohen Versiegelung durch die Bebauung und die Errichtung der Stellplätze und Nebenanlagen einen hohen Durchgrünungsanteil zu schaffen und Aspekte für die Förderung des Lokalklimas aufzugreifen, ist je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies fördert zudem auch die Attraktivität des Plangebietes und schafft eine angemessene Wohnumfeld- und Arbeitsqualität.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Form einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante für das Plangebiet.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die bereits vorhandenen Strukturen, geprägt durch eine Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe, harmonisch weiterzuführen.

### **Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet**

Um für den Bereich des Urbanen Gebietes eine angemessene Bebauung zu ermöglichen, die die derzeitige Bebauung fortsetzt und sich in das Ortsbild in diesem Bereich einfügt, erfolgte die Festlegung der Grundflächenzahl in Orientierung an den aktuellen Bestand.

Daher wird die Grundflächenzahl für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 auf ein Maß von **GRZ = 0,6** bestimmt, wohingegen für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 die Grundflächenzahl auf **GRZ = 0,7** festgelegt wird.

Die Festsetzungen für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. 2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 liegen somit auch hier unter dem vorgegebenen Orientierungswert des Baugesetzbuches (BauGB) einer GRZ = 0,8, sodass auch hierdurch der Grundsatz der Innenentwicklung gewahrt wird, eine Planung vorzubereiten, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden generiert. Zudem orientieren sich die vorgegebenen Festsetzungen am östlich angrenzenden Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018, sodass das bereits bestehende Gebiet durch die vorliegenden Festsetzungen einheitlich weitergeführt werden kann.

Die zulässigen Grundflächen des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. 2 sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. GEe 2 dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der jedoch geltenden **Kappungsgrenze** darf die GRZ im Zuge der vorliegenden Planung für beide Bereiche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 zu gewährleisten, erfolgt für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 die Aufnahme einer **GFZ = 1,8** sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 eine **GFZ = 1,4**.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind außerdem die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. Es wird zusätzlich eine Ausnahme gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO in den textlichen Festsetzungen getroffen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Geschosse von Tiefgaragen, Garagen und Abstellräumen nicht mitzurechnen (keine Anrechnung als Vollgeschosse).

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. GEe 2 wird die maximal zulässige Zahl aus der 1. Änderung und Erweiterung beibehalten, sodass die Zahl der Vollgeschosse weiterhin auf ein Maß **Z = III** festgesetzt ist. Für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 wird keine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse aufgenommen. Die Begrenzung erfolgt hier lediglich durch eine Höhenfestsetzung, die sich jedoch an dem angrenzenden bestehenden Seniorenwohnheim orientiert. Hierdurch erfolgt trotz des Vorhabens im Außenbereich eine Bebauung, die den bereits durch das Urbane Gebiet sowie das Gewerbegebiet im Bereich des Ärztehauses und Mittelbiels vorhandenen Charakter fortführt, wodurch eine angemessene städtebauliche Ordnung am Ortsrand gewahrt werden kann.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Urbane Gebiet mit der lfd. MU 1 und das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 festzusetzen, um eine mit der Umgebung erträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Für die Höhenbegrenzung wird jeweils eine zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) aufgenommen, die in m ü NN angegeben wird. Hierfür wurde eine Einmessung in die Planung mitaufgenommen.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 erfolgt die Aufnahme einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante, die eine Höhenangabe von **177 m ü NN** nicht überschreiten darf. Somit wurden die Vorgaben aus dem Ursprungsplan von 2018 übernommen.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. GEe 2 erfolgt die Aufnahme einer zulässigen Gebäudeoberkante von **173 m ü NN**, um die Höhe des östl. angrenzenden Ärztehauses mit aufzugreifen.

Als Gebäudeoberkante 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). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches (zzgl. Attika).

Zusätzlich wird ergänzt, dass technische Aufbauten (z.B. Lüftungen, Aufzüge, etc.) diese Höhen um max. 2,50 m im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 überschreiten dürfen.

Es wird somit eine geordnete Gebäudehöhengestaltung vorgegeben, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einer Hangneigung in Richtung Süden eine Staffelung der Gebäude ermöglichen, sodass die künftigen Gebäude aufgrund der vorgesehenen Höhenfestsetzungen die nördlich angrenzende Mischbebauung nicht beeinträchtigen. So kann das Vorhaben hinsichtlich der Lage am westlichen Ortsrand von Oberbiel verträglich dimensioniert werden.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für alle Teilbereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Urbanen Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb dieses Bereiches wird eine weitgehend freie Platzierung des Gebäudes ermöglicht. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufensters dazu die vorhandenen Baufluchten der östlich angrenzenden Bereiche zu generieren und somit ein konstantes und städtebaulich verträgliches Ortsbild am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Oberbiel zu gestalten. Anhand des Plangebietes sowie den vorliegenden Optimierungen erfährt der westliche Ortsrand von Oberbiel somit eine sinnvolle Ergänzung, die durch die Zusammenführung der Baugrenzen mehr Flexibilität für die Gestaltung und Errichtung der künftigen Gebäude bietet.

#### **4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Unter anderem sind laut der textlichen Festsetzung 1.5.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm zu errichten. Durch die Ermöglichung der Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Für diese Festsetzung gilt jedoch im Falle der Errichtung von Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen. Aus Gründen der Betriebssicherheit sowie bei Zufahrten, Stellplätzen und Gehwegen, die mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden, ist auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je 5 Stellplätze entlang der Straße mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, sodass die Aspekte des Klimas und der Nachhaltigkeit mitberücksichtigt werden. Die Festsetzung fördert außerdem die Wohnumfeld- sowie die Aufenthaltsqualität, sowohl für Bewohner, als auch für zukünftige Besucher und Arbeitskräfte im zukünftigen Plangebiet.

Aufgrund der Lage zum angrenzenden Gewerbegebiet sind zudem zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gebäude) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Technischer Hinweis: Die Ausgleichsflächen in den Plankarten 2 - 5 aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2023 bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und sind inkl. ihrer textlichen Festsetzung 1.5.4 - 1.5.6 weiterhin gültig.

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

Indes wurden in der Plankarte bereits Baumsymbole als Anpflanzungsmaßnahme aufgenommen und durch eine textliche Festsetzung näher definiert. Je Baumsymbol in der Planzeichnung sowie je

Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Durch die weiteren Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll gewährleistet werden, dass der Ortsrand zum Außenbereich eingegrünt ist, auch um einen Schutz vor den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen herzustellen, um Konflikte mit Staub oder Erosion vorzubeugen. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann. Daher ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen dient hierfür als eine Empfehlung.

Weiterhin wird aufgrund der sehr steilen Hangneigung des Plangebietes östlichen der Heinrich-Baumann-Straße eine Festsetzung mitaufgenommen, die den Umgang mit Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern regelt. Soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen von der Straßenseite aus zu dulden. Sie können von den Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,00 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung für das vorliegende Projektgebiet besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in die Landschaft den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten. Insgesamt wird das Lokalklima durch die vorzunehmenden Anpflanzungen weiterhin gestärkt und der Ortsrand nicht beeinträchtigt. Somit wird ökologischen und klimaschützenden Aspekten ausreichend Rechnung getragen.

Weiterhin wurden bereits zur 1. Änderung und Erweiterung die immissionsschutzrechtlichen Belange ermittelt und entsprechende Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 1.6 für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen. Hier wird im Detail auf Kapitel 11 der vorliegenden Begründung verwiesen.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge schichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und Dachneigung, Dacheindeckung, der Gestaltung von Einfriedungen, Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

### **Dachgestaltung**

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1.1 sind in Anlehnung an die bereits angrenzende und vorhandene Bebauung östlich des Geltungsbereiches Festsetzungen für die Dachgestaltung des vorliegenden Plangebietes getroffen worden.

Die Dachgestaltung des eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. GEe 2 sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig und orientiert sich an den östlich, südöstlich und südlich vorhandenen Bestand.

Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der Ifd. Nr. MU 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung und/ oder mit Solar-/Photovoltaikanlagen zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind für alle Bereiche nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig, um auch durch die Dachgestaltung klimatische und nachhaltige Aspekte aufzugreifen. Aus diesem Grund sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie oder Photovoltaik ausdrücklich zulässig.

### **Werbeanlagen**

Zusätzlich wurde für den Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind demnach 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. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Ortsbild weiterhin wahren zu können.

### **Gestaltung von Einfriedungen**

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen (2.3) aufgenommen, um die Qualität des Umfeldes zu sichern und die Vorgaben des östlich angrenzenden Plangebietes sowie der 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan aufzugreifen. Im Urbanen Gebiet mit der Ifd. Nr. MU 1 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. GEe 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht

bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Gartenflächen, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2 ist für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung von insgesamt 36 m<sup>3</sup> vorzusehen.

Dies kann über Zisternen, Stauraumkanäle oder andere technische Einrichtungen erfolgen.

Das Überlaufwasser im Bereich des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GEe 2 könnte bspw. durch eine Rigolenversickerung abgeleitet werden. Im Detail wird diesbezüglich auf die Erschließungs- und Entwässerungsplanung verwiesen.

Die Festsetzungen wurden aufgenommen, um eine ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers im Vorfeld zu berücksichtigen. Erforderlich sind diese Maßnahmen insbesondere in Hinblick auf Starkregenereignisse und die topographischen Verhältnisse im vorliegenden Plangebiet.

Die vorgegebenen Zahlen resultieren aus einer Berechnung, in dem die maximal mögliche Versiegelung in Relation zur erforderlichen Regenrückhaltung pro m<sup>2</sup> im Plangebiet angenommen wurde. Zur Berechnung wurde hierfür die errechnete Kennziffer aus den wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen angenommen (Verfasser Ingenieurbüro Zick-Hessler) . Auf den entsprechenden Antrag, der der Genehmigungsbehörde vorliegt, wird somit an dieser Stelle verwiesen.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs. 2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasser-wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches

Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür, z.B. eine Zisterne, sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. so weit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **7. Umweltprüfung und Umweltbericht**

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.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden 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.

Dem Planverfasser sowie der Stadt Solms liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt für die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018 sowie dessen 1. Änderung und Erweiterung von 2023 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ von 2018 sowie der 1. Änderung und Erweiterung von 2023 wurden die Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beschrieben und die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wurden formuliert und festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen, die in der Plankarte 2 bis 5 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans von 2023 dargestellt sind und den vorliegenden Geltungsbereich erfassen, bleiben von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und somit in ihrer Gültigkeit erhalten.

### **7.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan von 2018 sowie der 1. Änderung und Erweiterung von 2023 und auf den bereits im Rahmen dessen erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (bestehend aus einem faunistischen Gutachten Teil 1 und Teil 2 sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung) von 2021/2022 verwiesen.

**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.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (15.07.2022)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag auch für die Erschließungsarbeiten die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenregelung gilt.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bau- leitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher- schutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwas- serbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder über- schwemmungsgefährdeten Gebiet.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen auf Plankarte 5 der 1. Änderung und Erweiterung von 2023 befinden sich allerdings tlw. in einem Überschwemmungsgebiet.

### **8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan aufgrund der Nutzungsart nicht festgelegt und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden, so dass auch der abschlie- ßende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Solms untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwas- serversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung und der Vorhaben- träger überprüfen parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasser- versorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung für das Plangebiet müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (TF 1.5.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

**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.

#### Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (02.09.2021; 15.07.2022)

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Bezuglich unbeabsichtigter Grundwasseraufschlüsse ist eine aussagekräftige Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (23.10.2023)

Grundwasser: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen auf Plankarte 4 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans befinden sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone II. Es handelt sich vorliegend um das WSG Stockwiese I und II, Stw Solms, welches mittlerweile festgesetzt ist.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern (TF 1.4.1).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>2</sup>:

*Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

*Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

*Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

*Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

*Barrierefunktion von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

**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.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (02.09.2021; 15.07.2022)

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten.

Sofern Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen sind, die über das natürliche Ausmaß hinausgehen, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist die ausreichende Bodendurchlässigkeit (kf-Wert) und ein ausreichender Abstand zum höchstgelegenen Schicht-/Grundwasserleiter, entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingelegten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Solms geht aufgrund der Lage des Plangebietes und den bereits erstellten fachgesetzlichen Genehmigungsunterlagen davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung und der Vorhabenträger überprüfen parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Es wird voraussichtlich ein Stauraumkanal im westlichen Teil des Plangebietes gelegt, um das Plangebiet an die Leitungen des Gewerbegebietes Mittelbiel anzuschließen und abzuleiten, wofür das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen wurde. Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Eine Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgt derzeit.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Es wird voraussichtlich ein Stauraumkanal im westlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen (Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes), um die bestehenden Abwasseranlagen zu entlasten (siehe 1. Änderung und Erweiterung). Eine Prüfung der Rahmenbedingungen erfolgt derzeit im fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und soll künftig im Trennsystem entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes und aufgrund gesetzlicher Vorgaben vorgegeben.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **8.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### ***Vorflutverhältnisse***

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 8.4 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über einen Stauraumkanal bzw. Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

#### ***Hochwasserschutz***

Entfällt.

#### ***Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen***

Entfällt.

#### ***Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten***

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

**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.

#### DB Bahn AG (14.07.2022)

Vorflutverhältnisse: Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs— und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

#### Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (15.07.2022)

Wasserversorgung / Abwasserableitung: Bezuglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Gelungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß 5 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ in der derzeit gültigen Fassung beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

#### Regierungspräsidium Gießen (19.07.2022)

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

## **8.6 Brandschutz**

**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.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises; Brandschutz (27.07.2021)

1. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen insbesondere die unter Ziffer 3 "Verkehrliche Erschließung und Anbindung" auf Seite 16 in der Begründung zum Bebauungsplan — Vorentwurf — beschriebenen Wendeanlagen müssen entsprechend Bild 59 (Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge), Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) oder Bild 60 (Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wendenzu ermöglichen Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HB KG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur— bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten i.V.m. dem Arbeitsblatt W 4004 'Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1'", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Mischgebiete (MI) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Urbane Gebiete (MU)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

5. In der Stadt Solms steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO).

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises; Brandschutz (10.06.2022)

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, vorsorgender Bodenschutz, Abfall und Bergbau**

### *Altlasten*

Der Stadt Solms liegen derzeit keinerlei Kenntnisse über das Vorkommen von Altlasten im vorliegenden Plangebiet vor.

**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.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (02.09.2021, 15.07.2022)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch 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.

RP Gießen, Dez. 41.4 Nachsorgender Bodenschutz (03.09.2021)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Solms einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das

bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten und den Ausschluss von Steingärten. Zudem kommen die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die privaten Grünflächen, in welche kaum Versiegelung zu erwarten ist, hinzu. Darüber hinaus dienen größtenteils die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch der Reduzierung der Erosionsgefahr.

Die Arbeitshilfe „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011/ Mai 2013) wird im Rahmen der Umweltprüfung zum Schutzgut Boden innerhalb des Kapitels 2.1 des beiliegenden Umweltberichts berücksichtigt. Unter anderem wird das Abfrageschema der Bodendaten in Hessen sowie die Bodenfunktionsbewertung als Grundlage genutzt. Auch wurde sich mit den Prüffragen/ Abzuprüfende Sachverhalte beschäftigt und diese zusammenfassend behandelt.

Zudem wird auch die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzwerts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) berücksichtigt. Hierbei wird im Kontext des Punkts 2.3 zu Nr. 2.2.5 der Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 anhand der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung der Bodeneingriff bilanziert. Hieraus ergibt sich die Beeinträchtigung des Bodens in Bodenwerteinheiten. Im Detail wird auch hierfür auf den beiliegenden Umweltbericht unter Kapitel 2.1 verwiesen, der als Anlage zur vorliegenden Begründung öffentlich mitausgelegt wird.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Im Rahmen des Punkts 2.3 zu Nr. 2.2.5 der Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 und der diesbezüglichen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) wurde anhand der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung der Bodeneingriff bilanziert. Hieraus ergibt sich die Beeinträchtigung des Bodens in Bodenwerteinheiten. Im Detail wird hierfür auf den beiliegenden Umweltbericht unter Kapitel 2.1 verwiesen, der als Anlage zur vorliegenden Begründung öffentlich mitausgelegt wird.

#### *Abfall*

**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.

Regierungspräsidium Darmstadt (03.09.2021; 19.07.2022)

Bei Bau; Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rg-giessen.hessen.de](http://www.rg-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (24.10.2023)

Nach der Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link:

<https://rp-gießen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> Abfall → Abfallnews → Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

### *Bergbau*

**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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 44.1

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

### **10. Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern auf der angrenzenden Fläche hatte keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist daher wahrscheinlich nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**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.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.07.2021, 17.10.2023)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes im zentralen sowie der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches ist zunächst festzuhalten, dass der Trennungsgrundsatz zu den nördlich, östlich, südöstlich und südlich vorhandenen Gebieten und Nutzungen gewahrt wird. Dennoch ist aufgrund der neu vorgesehenen Ausweisung die Ausarbeitung einer Immissionsschutzprognose erforderlich, da sich im Süden zum Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet unter anderem mit Sitz der Firma TransPak als Systemanbieter für Verpackungsmaterialien befindet. Des Weiteren ist mit Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs (L3020 und B49) zu rechnen.

Daher muss ermittelt werden, ob sich der Standort für die geplanten Nutzungen eignet und ob ggf. Immissionen für die angrenzenden Bereiche, besonders für das östlich angrenzende Gebiet, zu erwarten sind. Für das vorliegende Plangebiet wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung für das weitere Bauleitplanverfahren zwingend erforderlich, welche bereits im Rahmen des Vorentwurfs von der Stadt Solms in Auftrag gegeben wurde und nun vorliegt.

Aus den Ergebnissen des Schallschutzbauauftrags ist unter anderem die Teiländerung des ehemaligen Urbanen Gebietes mit der Ifd. Nr. MU 3 (wird als MU 1 fortgeführt) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Ifd. Nr. GEe 4 (wird als GEe 2 fortgeführt) mit einer Einschränkung für die Ausnutzung bzw. von Wohnnutzung resultiert.

Zusammenfassend kann aus dem Immissionsgutachten aufgeführt werden:

5. BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

5.1 DIN 18005 „SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU“

DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 schalltechnische „Orientierungswerte“ für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung; sie sind eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes; sie sind keine Grenzwerte.

Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Für Urbane Gebiete und Mischgebiete wurden die schalltechnischen Orientierungswerte - einheitlich - von

tags 60 dB(A),  
nachts 50 dB(A),

für die Bewertung von Schalleinträgen aus Verkehrswegen herangezogen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass diese zur Tages- und Nachtzeit eingehalten und unterschritten werden können. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ entwickelten Produktions-/Logistikhalle der Firma TransPak kommt es zu deutlichen, auch in den „Obergeschossen“ anzusetzenden Pegelreduzierungen gegenüber den hierzu südlich gelegenen Verkehrswegen B 49 / L 3020, sodass zur Tageszeit auch die niedrigeren Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA - 55 dB(A) - eingehalten werden können. Zur Nachtzeit wird der Wert für Allgemeine Wohngebiete - 45 dB(A) - in der Mischgebiete fläche grenzwertig erreicht, in der MU-Fläche um +2 dB(A) in den Obergeschossen überschritten. Die Richtwerte für Mischgebiete sind im gesamten Planungsgebiet [60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts] eingehalten und unterschritten.

DIN 18005 verlangt für die Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen zur Nachtzeit die Anwendung eines um 5 dB reduzierten schalltechnischen Orientierungswertes gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen [SOW 45 dB(A)].

Die berechneten „plangegebenen“ Schalleinträge aus den Festsetzungen gegenüber Gewerbelärm entwicklungen zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert von tags 60 dB(A) in der MU-2- und MI-1-Fläche eingehalten und unterschritten wird. In der MU-3-Fläche werden die genannten Planungsempfehlungen gegenüber Gewerbelärm, tags 60 dB(A), aus den plangegeben zu berücksichtigenden Schallentwicklungen des „Gewerbegebiet Mittelbiel“ erreicht.

*Hinweis: Die TA Lärm enthält für MU-Gebiete eigenständige Richtwerte, die zur Tageszeit um +3 dB über den Planungsempfehlungen der DIN 18005 [60 dB(A)] zum Liegen kommen.*

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung berechnet den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 zur Berücksichtigung der Anforderungen an den „passiven“ Schallschutz in Kapitel 6. Die mindestens zu berücksichtigenden Schalldämmwerte der Umfassungsbauten aus den Schalleinträgen aus Straßen und angrenzendem Gewerbe unter Berücksichtigung der innerhalb von MU-Gebieten auftretenden Geräuschentwicklungen nach /1/ aus gewerblichen Nutzungen ausgewiesen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen „aktiver Art“ [Schallschutzwände etc.] werden für den Planungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ nicht erforderlich.

Quelle: Geräuschimmissionsprognose P 21015, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 09/2021

Aufgrund des Gutachtens wurden außerdem textliche Festsetzungsvorschläge empfohlen, die in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf der Plankarte aufgenommen wurden.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß der Themenkarte (siehe Abb. 1 und Abb. 2 auf der Plankarte sowie S. 27 und 28 im Gutachten) bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivbauweise) hergestellt werden.

Für weitere Details wird auf die Ausführungen des Gutachtens Geräuschimmissionsprognose P 21015, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 09/2021 verwiesen, welches bereits zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt wurde und Teil der zugehörigen Satzungsunterlagen ist. Die wichtigsten Aussagen des Gutachtens werden weiterhin auf der Plankarte zur vorliegenden 2. Änderung aufgeführt.

## **12. Denkmalschutz**

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.<sup>3</sup>

## **13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

Inmitten des südwestlichen Bereiches des Geltungsbereiches wird das Plangebiet durch einen Mast für eine Hochspannungsleitung (110 kV-Freileitung) tangiert. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan anhand eines Schutzstreifens gekennzeichnet.

---

<sup>3</sup> Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind keine Denkmäler aus kulturellen Gründen, Bodendenkmäler oder anderweitige Hinweise auf den Denkmalschutz bekannt.

Hinweis: Dagegen befindet sich südlich des Kleingartengebietes – Plankarte 5 (BP „Heinrich-Baumann-Straße“ – 1. Ä. u. E.) die Bahnstrecke Nassau – Limburg an der Lahn, die als Sachgesamtheit Eisenbahn im Denkxweb verzeichnet ist. Das Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen wird im Rahmen der Planung nicht tangiert.

**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.

Avacon Netz GmbH (22.07.2021)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im selben Bereich befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsleitung „Abzweig Burgsolsms“, LH-12-2000 (Mast 020-022).

DB Bahn AG (14.07.2022)

Plankarten 4 und 5: Gegen die Bauleitplanung in den Plankarten 4 und 5 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstandsfächen: Die Abstandsfächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen: Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Überbauung: Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.

Standsicherheit: Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Gefährdung Bahnbetrieb: Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RH) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. So weit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird daher gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen: Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Vorflutverhältnisse: Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB-Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen: Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers/ Bauherrn: Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

EAM Netz Mitte GmbH (14.06.2022)

Die EAM Netz GmbH betreibt im oben genannten Planungsbereich Versorgungsanlagen.

Aus den zugesandten Plänen ist die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung zu entnehmen. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung: Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Multifunktionskabel) sind der Planunterlage Nr. 22033 – 22035 zu entnehmen.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden bei Bedarf durch die Mitarbeiter des RegioTeams in Wetzlar, T. 06441 - 9544 - 4633, gerne örtlich angegeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Außerdem wird darum gebeten, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart der EAM Netz Mitte GmbH abzustimmen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf wird Ihnen dieses gerne zu Verfügung gestellt.

Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Zu beachten ist:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße.
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt.
- Der Auskunftsreichweite ist unbedingt einzuhalten.

Enwag (02.10.2023)

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich ND-Gasleitungen. Soweit diese bei einer eventuellen baulichen Nutzung im Wege sind, müssen sie auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (23.10.2023)

Verwertung von Oberflächenwasser: Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten. Darüber hinaus ist bei geplanten Versickerungen das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten und einzuhalten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Entsprechende Erlaubnisanträge sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (24.10.2023)

Hinweis zum Thema Starkregen: Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu

sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimaprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

#### Vodafone Hessen GmbH & Co. KG

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Dort kann sich einmalig registriert und Planauskünfte eingeholt werden.

Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WecomePage.aspx>

Für Rückfragen steht die Vodafone GmbH & Co. KG gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

## **14. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>1,72 ha</b>
Fläche des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. MU 1	1,21 ha
Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. GEe 2	0,29 ha
Erschließungsstraße	0,18 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	0,04 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung - Trafostation	0,002 ha

Planstand: 28.11.2023

Projektnummer: 23-2945

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungsökonomie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)