



Stadt Solms, Stadtteil Oberbiel

**Begründung zum Entwurf der  
FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes  
„Heinrich-Baumann-Straße“**

Feststellungsexemplar

Planstand: 24.04.2018

Bearbeiter FNP-Änderung:

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

---

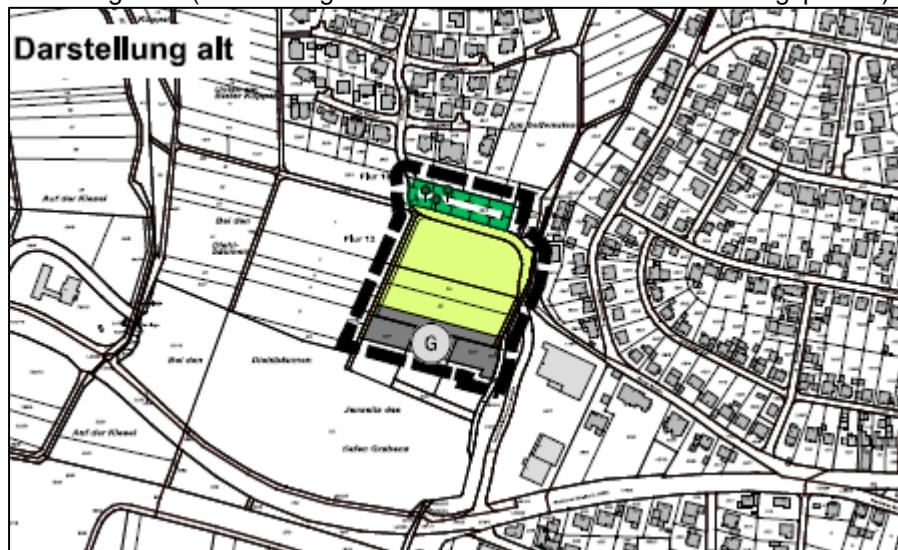
**Planungsbüro Holger Fischer**  
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden,  
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30, email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de) / [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

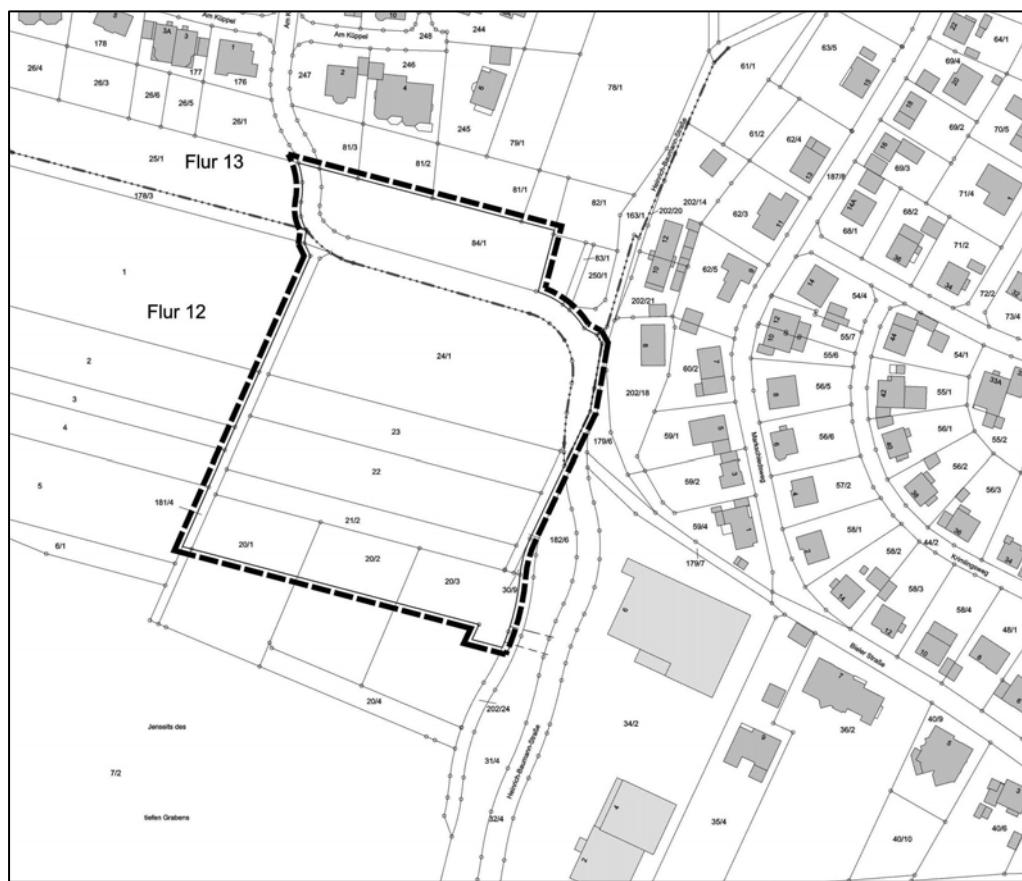
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Änderung zum Entwurf	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz</b>	<b>10</b>
3.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	12
3.2	Artenschutz und Schutzgebiete	12
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>12</b>
4.1	Überschwemmungsgebiet	13
4.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	13
4.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	14
4.4	Abwasserbeseitigung	15
4.5	Abflussregelung	16
4.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	16
<b>5</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b>	<b>17</b>
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	17
5.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	18
5.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	18
5.4	Wasserversorgung	19
5.5	Abwasserentsorgung	19
5.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	19
5.7	Brandschutz	20
<b>6</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>24</b>

**Abb.1:** Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

Änderung FNP (Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes)



Bebauungsplan



ohne Maßstab, genordet

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat am 20.09.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinrich-Baumann-Straße“ im Stadtteil Oberbiel sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Seniorenheimes sowie eines Kindergartens durch die zukünftige Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) im Sinne § 6a BauNVO. Die aktuellen baulichen Entwicklungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet (u.a. Ärztehaus, Zahnarztpraxis und Apotheke) werden über die vorliegende Planung teilweise mit erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert. Das Gewerbegebiet wird in seinem nördlichen Bereich neu geordnet, da die Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes („Mittelbiel“) und die tatsächliche Umsetzung der Planung nicht ganz konform ist. Das liegt zum einen daran, dass zum damaligen Zeitpunkt der Gewerbegebietsplanung die abschließende Topographie der künftigen Betriebsebenen nicht feststand und somit jetzt erst die Baufläche, Fahr- und Freiflächen sowie Böschungsbereiche abschließend festgelegt wurden. Zum anderen ist die tatsächliche Nutzung in dem Gewerbegebiet erst jetzt für diesen Bereich festgelegt worden und die Errichtung von Gebäuden mit medizinischen Dienstleistungen gegenüber den bisherigen Planungen an Umfang zugenommen haben.

Die Planung ist erforderlich, da die Errichtung von entsprechenden Einrichtungen (Seniorenwohnheim mit altersgerechtem Wohnen) im Urbanen Gebiet eine sinnvolle Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet mit medizinischem Schwerpunkt dar. Des Weiteren wird die vorhandene Siedlungslücke zu den nördlich angrenzenden Wohnhäusern im Mischgebiet geschlossen und der Mischgebiet bzw. urbane Charakter der Siedlungsfläche gestärkt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms stellt die Flächen im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der südliche Teilbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der FNP-Änderung wird nun eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Bedarf nach seniorengerechten Wohneinrichtungen ist vor allem im ländlichen Raum, wie auch in der Nähe zum Oberzentrum Wetzlar, also auch in der Stadt Solms gegeben. In der Stadt selbst gibt es derzeit ein Seniorenwohnheim mit ca. 60 Plätzen. Die Errichtung einer zusätzlichen Senioreneinrichtung, mit betreutem und altersgerechtem Wohnen stellt eine sinnvolle Ergänzung im Segment / Bereich der seniorengerechten Wohnnutzungen dar.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Folglich fügt sich die Errichtung eines Kindergartens sowie eines Seniorenwohnheimes in den Charakter eines Urbanen Gebietes zwischen dem Mischgebiet im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden ein.

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese vorgesehen (Bestandssicherung).

Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier ist die Darstellung der gemischten und gewerblichen Baufläche sowie der Flä-

che für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese vorgesehen.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB</b>	20.09.2016 Bekanntmachung 23.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.1 BauGB</b>	29.03.2017 – 28.04.2017 Bekanntmachung: 23.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.1 BauGB</b>	Anschriften 28.03.2017 Frist 28.04.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs.2 BauGB</b>	23.02.2018 - 26.03.2018 Bekanntmachung: 15.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschriften: 20.02.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	<b>24.04.2018</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den Solmser Nachrichten.

Die rechtskräftigen Pläne können jederzeit auf der Homepage der Stadt Solms eingesehen werden.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am westlichen Rand des Stadtteils Oberbiel gelegene Plangebiet wird im Norden durch Wohnbebauung sowie im Süden durch Gewerbegebäuden begrenzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die *Heinrich-Baumann-Straße*, diese führt auch zu den östlich angrenzenden Einzelhandelsgeschäften. Im Norden des Plangebietes befindet die Straße *Am Küppel*, die das Gebiet *Am Küppel* mit einer prägenden Wohnnutzung erschließt. Das Plangebiet selbst wird im nördlichen Teilbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zur Erschließung des im südlichen Teilbereich ausgewiesenen Gewerbegebietes sowie des zukünftigen Urbanen Gebietes im nördlichen Teilbereich verläuft eine Erschließungsstraße von Norden nach Süden durch das Plangebiet.

Im räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt rd. 1,6 ha (16.694 m<sup>2</sup>). Betroffen sind die Flurstücke 20/1tlw.-20/3tlw., 21/2, 22, 23, 24/1, 178/3tlw., 181/4tlw., 182/6tlw. und 30/9tlw., in der Flur 12, Gemarkung Oberbiel. Durch die Erschließungsplanung sind noch die Flurstücke 84/1tlw. und 249/1tlw. (Straße *Am Küppel*) hinzugekommen.

Ausweisung/Darstellung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (§ 1(1)2 BauNVO), Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (§ 1(1)3 BauNVO), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung Streuobstwiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (§ 5(2)10 BauGB)

Exposition: Gefälle von Norden nach Süden

Nutzung: Nördlicher Teil: Landwirtschaftliche Fläche, südlicher Teil: Gewerbefläche: Ärztehaus

Angrenzende Nutzungen:

Norden: Wohnbebauung

Osten: Wohnbebauung, Einzelhandelsbetriebe

Süden: Gewerbegebiet

Westen: Landwirtschaftliche Fläche

**Abb.2:** Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) dar (Abb.3). Für diesen Teilbereich ist das Plangebiet aus dem Regionalplan Mittelhessen entwickelt und bereits als Siedlungsfläche vorgesehen.

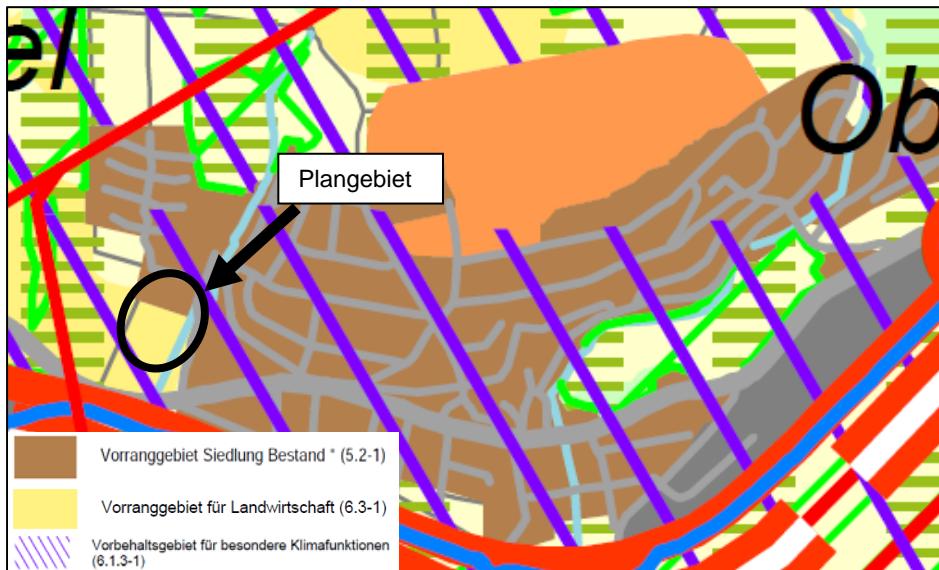
Der südliche Teilbereich ist als *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* (6.3-1) dargestellt. Das Plangebiet wird überlagert durch die Schraffur als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) dar. Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ erfolgte eine Zustimmung seitens der Regionalversammlung und somit die Darstellung als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Solms stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dar (Abb.4).

Der südlich daran angrenzende Teilbereich ist als *Fläche für die Landwirtschaft* und der südliche Teilbereich als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Aus diesem Grund bedarf es der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für die gemischte Baufläche im südöstlichen Teilbereich des Gelungsbereichs im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

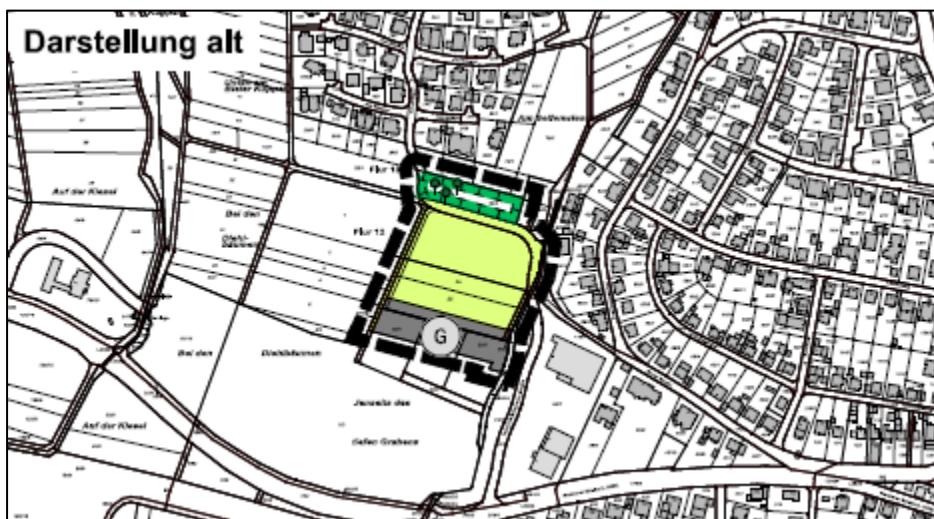
**Abb.3:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

genordnet, ohne Maßstab

**Abb.4:** Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit Lage des Plangebietes



Quelle: Stadt Solms, Flächennutzungsplan

genordnet, ohne Maßstab

\*Technischer Hinweis: Aufgrund der zahlreichen Änderungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, wurde der vorliegende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes neu dargestellt.

Ziel der FNP-Änderung ist die Ausweisung der *gemischten Baufläche* gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO im Norden sowie die Reduzierung der *gewerblichen Baufläche* gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO im Süden. Im Nordwesten wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese dargestellt.

## 1.5 Änderung zum Entwurf

Zum Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung wurden folgende wesentliche Änderungen in der Planung durchgeführt:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die Streuobstwiese im nördlichen Bereich und weitere externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen.
2. Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauGB aufgrund der höheren Ausnutzbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung, einer nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischung und aus Immisionsschutzrechtlichen Gründen, da die Tagwerte hier bei 63 dB(A) liegen.
3. Im Urbanen Gebiet (MU 1) werden die Baugrenzen und Anpflanzungen an das neue Vorhaben (Kindergarten) angepasst.
4. Im Urbanen Gebiet (MU 2) werden die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse angepasst. Die Höhenentwicklung bleibt aber mit einer Höhenbegrenzung von 173 m über NN bestehen.
5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB
6. Geringfügige Ergänzungen der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Baugrenzen, die Anpflanzungen (im MU 1 südlicher Teil: Sträucher anstatt Bäume) und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Stadt Solms strebt neben der Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören auch die Verbesserung ihrer Infrastruktur hinsichtlich der Einrichtungen für Senioren und Kinder an. Dabei besteht insbesondere im Bereich Seniorenwohnen sowie im Bereich der Kindergartenplätze ein Defizit in der Stadt Solms. Um auf den demographischen Wandel in der Region zu reagieren, ist daher die Neuerrichtung eines Seniorenheims erforderlich und wird dabei von einem Vorhabenträger / Investor übernommen, der bereits eine Vielzahl ähnlicher Projekte in ganz Deutschland verwirklicht hat. Hinzu kommt im nördlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Kindergartens. Dieses Vorhaben wird seitens der Stadt Solms umgesetzt, um der Nachfrage nach Kindergartenplätzen im Stadtgebiet Solms gerecht zu werden. Die Umsetzung der beiden Vorhaben bildet eine gelungene Kombination von Nutzungen für Kinder und Senioren.

Der geplante Standort ist durch seine städtebauliche Integration mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Süden (unter anderem Ärztehaus, Zahnarztpraxis und Apotheke, östlich angrenzend Einzelhandelsgeschäfte) sowie der Wohnbebauung im Norden für derartige geplante Nutzungen optimal geeignet. Die Umsetzung des Vorhabens in diesem Bereich stellt einen geeigneten Lückenschluss bzw. eine Siedlungsabrandung dar, da sowohl nördlich, südlich und auch östlich bereits Bebauung vorhanden ist. Im Norden grenzt das Mischgebiet „Am Küppel“ an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabens. Hier befindet sich allerdings fast ausschließlich eine Wohnbebauung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ mit den geplanten Vorhaben der Errichtung eines Seniorenzentrums und eines Kindergartens sowie dem Einbezug der südlichen angrenzenden gewerblichen Flächen des „Gewerbegebietes Mittelbiel“ wurde dem erforderlichen gewerblichen Anteil in einem Urbanen Gebiet entsprochen. Handlungsbedarf für den Einbezug der nördlichen Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Mittelbiel“ hat sich durch die Detailplanungen und Bauanträge der geplanten Vorhaben ergeben. Durch den Einbezug dieser Flächen, unter Berücksichtigung der neu gestalteten Topographie, in den vorliegenden Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ konnten entsprechende Anpassungen der Baugrenze vorgenommen sowie die neuen Grundstückseinteilungen in den Katastergrundlagen übernommen werden.

Ausgehend von den bestehenden Erschließungssachsen *Heinrich-Baumann-Straße* und *Am Küppel* weist der vorliegende Bebauungsplan im Plangebiet ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO aus. Hier soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinrich-Baumann-Straße“ Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Kindergartens sowie für ein Seniorenheim des Betreuten Wohnens ohne Pflegeanteil geschaffen werden. Durch die Ansiedlung von Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form eines Kindergartens und eines Seniorenzentrums im Urbanen Gebiet wird auch der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG beachtet.

Die Planung sieht im nördlichen Teil des Urbanen Gebietes die Errichtung eines Kindergartens (eingeschossige Bebauung) sowie im südlichen Teil des Urbanen Gebietes ein Seniorenzentrum mit zwei Gebäudekörpern in L-Form vor. Insgesamt sind ca. 60 Nutzereinheiten mit Größen von ca. 30 m<sup>2</sup> geplant. Jedes Apartment besitzt ein eigenes Bad / WC. In jedem Geschoss sind zudem größere Aufenthaltsräume vorgesehen. Hinzukommen weitere technische Einrichtungen und Funktionsräume sowie Nebenanlagen.

Auch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen ermöglichen eine Integration der Nutzung und des Baukörpers in das unmittelbare Umfeld bzw. die bestehende Ortslage. Die Lage des Plangebietes im Westen der Ortslage Oberbiel erfordert eine entsprechende Ein- und Durchgrünung in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen als Abgrenzung zwischen den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sowie zum Gewerbegebiet GE3. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese ausgewiesen. Hier sollen dementsprechend zehn hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Diese Maßnahmen sollen insgesamt zu einer Steigerung der Wohnumfeldqualität im Plangebiet, zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen dienen.

Das Plangebiet fügt sich in die Umgebung ein, da sich angrenzend sowohl Wohnbebauung (Norden) als auch Gewerbebetriebe (Süden) befinden. Folglich stellt das zur Ausweisung kommende Urbane Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO einen guten Übergang sowohl zur Wohnbebauung als auch zum Gewerbegebiet dar. In Bezug auf Höhenentwicklung und Dachfarbe ist das Plangebiet an die umliegende Bebauung angepasst. Die Grundflächenzahl wird im MU 1 mit GRZ= 0,6 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 1,2 festgesetzt und bietet für die Umsetzung des Kindergartens einen großzügigen Handlungsspielraum. Im MU 2 wird die GRZ auf ein Maß von 0,8 festgesetzt und die GFZ beträgt 1,4. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Urbanen Gebiet wird auf Z = II (MU1) bzw. Z = IV (MU2) festgesetzt, um eine Abstufung gegenüber der nördlichen Wohnbebauung zu erreichen. Die Höhenentwicklung wird im MU1 und MU2 zusätzlich durch die Höhe über NN entsprechend begrenzt. Im Gewerbegebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = III festgesetzt und fügt sich ebenfalls in den angrenzenden Bestand ein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Gewerbegebiet ist darüber hinaus über die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt mit einem Maß von OKGeb. max. = 10,50 m geregelt.

### 3 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes

4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detailierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird daher erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist nun Bestandteil der Begründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer UP bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Somit kann der Umweltbericht zum Bebauungsplan auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Die Eingriffe im Gewerbegebiet sind über den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ abgedeckt.

### 3.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Die Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung und im Urbanen Gebiet werden durch die folgenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- Streuobstwiese: Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese im nördlichen Plangebiet.
- Fledermausturm: Hierzu sind im Niederbieler Wald die Sanierung eines alten Transformatoren-Turms und die anschließende Anbringung von Nist- und Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel vorgesehen.
- Naturwaldzelle: Im Solmser Stadtwald finden sich mehrere naturnahe Rotbuchenbestände, die auch als Prozessschutzflächen gemäß der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt geeignet sind. Aufgrund der Lage im FFH-Gebiet Nr. 5416-302 „Waldgebiet östlich von Allendorf und nördlich von Leun“ ist dieser Bereich besonders für Maßnahmen im Sinne einer Verbesserung der gebietsbezogenen Erhaltungsziele geeignet.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die Zuordnung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

### 3.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Solms und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des zum Entwurf als Anlage beigefügten Umweltberichts verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

#### 4.1 Überschwemmungsgebiet

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

#### 4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

##### *Bedarfsermittlung*

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die Errichtung eines Kindergartens sowie eines Seniorencentrums im Urbanen Gebiet. Die Vorhaben werden über den Bebauungsplan als Angebotsplanung festgelegt, jedoch kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht quantifiziert werden.

##### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Solms untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Baugrundstücke erforderlich ist.

##### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst teilweise neu verlegt werden müssen.

##### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.4) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellschutzgebiets.

##### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1)<sup>1</sup>, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

---

<sup>1</sup> ( ) Verweis auf Festsetzung im Bebauungsplan

*Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.4) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

*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.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen vorhanden. Parallel angrenzend zur Heinrich-Baumann-Straße verläuft ein Gewässerrandstreifen (namenloses Gewässer) außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Die Bauverbotszone Gewässerabstand strahlt in das Gebiet hinein und wird gemäß § 23 Abs.2 HWG nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Entwässerungsgraben vorhanden. Parallel angrenzend zur Heinrich-Baumann-Straße verläuft ein Gewässerrandstreifen außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Die Bauverbotszone Gewässerabstand wird gemäß § 23 Abs.2 HWG nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

### *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), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss LDK, Abt. Umwelt, Natur und Wasser

Gemäß § 23 HWG dürfen in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die Entscheidung, ob hier eine Genehmigung gemäß § 23 (3) HWG bezüglich des Gewässerrandstreifens erforderlich und zulässig ist, liegt in der Zuständigkeit des RP Gießen. Wir bitten dies mit dem RP Gießen abzustimmen. Es muss sichergestellt sein, dass bei der geplanten Baugebietserweiterung kein Mehrabfluss von Oberflächenwasser gegenüber dem derzeitigen Bestand und somit keine Abflussverschärfung in den anschließenden Gewässern eintritt. Dazu sind geeignete und ausreichend groß bemessene Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser einzubauen. Im Rahmen der Fachplanung sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

## **4.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Solms geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Baugrundstücke zu erfolgen hat.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden, sofern dieses bereits im angrenzenden Bereich der Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden ist. Eine Prüfung erfolgt derzeit.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen *Heinrich-Baumann-Straße* und *Am Küppel* überprüft werden.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch eine 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. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser 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 sollte künftig im Trennsystem entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **4.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

#### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

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

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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

Entfällt aufgrund des Planziels.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss Umwelt, Natur und Wasser:

Wasser- und Bodenschutz: 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 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung: Bezuglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der II Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden 11 in der derzeit gültigen Fassung, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt. Verwertung von Oberflächenwasser: Im Schriftteil und den Festsetzungen sind bereits Hinweise hierzu enthalten. Nach Ziffer 3.4 des Schriftteiles ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbindlich vorgeschrieben. In diesen Fällen ist durch die Stadt Solms nachzuweisen, dass eine Versickerung im Bereich der betreffenden Flächen möglich ist. Sofern dieser Nachweis nicht möglich ist, sollte auf die Regelungen des § 51 HWG verwiesen werden. Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Ist eine erhebliche Verunreinigung des Niederschlagswassers zu besorgen, sind geeignete, dezentrale Rückhalte- und Vorbehandlungsanlagen zu errichten. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das A TV-DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten und einzuhalten. Die Einleitung von Niederschlagswasser direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand zu dem örtlich ggf. vorhandenen höchsten Grundwasserleiter von 1,5 m sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch eine geeignete Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG dar und bedarf daher einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Entsprechende Erlaubnisanträge sind rechtzeitig der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises vorzulegen. Entsprechende Hinweise bitten wir in den Schriftteil des Bebauungsplanes und ggf. in die Festsetzungen aufzunehmen.

#### RP Gießen Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Das geplante Gebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über das bestehende Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes „Mittelbiel“ in den Elsenbach einzuleiten.

## **5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **5.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt östlich über die bestehende Heinrich-Baumann-Straße und nördlich über die Straße Am Küppel. Die Erschließung des Urbanen Gebietes und Gewerbegebietes erfolgt auch über die westlich gelegene von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraße, die auch eine langfristige Erschließung der westlichen Flächen für eine Siedlungsflächenentwicklung ermöglicht.

Die Aufteilung des Straßenraumes wird über den Bebauungsplan nicht vorgegeben, sondern abschließend auf Ebene der Erschließungsplanung bestimmt.

Durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftliche Feldwege eingezogen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind aber von Norden und Westen anfahrbar. Im nordöstlichen Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1) werden zur Heinrich-Baumann-Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für eine optimale Erschließung des Plangebietes ist im Nordwesten die Errichtung einer Wendeanlage vorgesehen. In diesem Bereich soll auch die geplante Busanbindung bzw. Bushaltestelle entstehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

## 5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Durch die textliche Festsetzung 1.2.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen wie notwendige Stützmauern oder Gabionen zulässig sind. Die Heinrich-Baumann-Straße ist ausreichend breit bemessen, um Stellplätze im Straßenraum unterzubringen.

Im Ergebnis kann somit dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden.

## 5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist bisher nicht direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In der Mitte des Stadtteils Oberbiel befindet sich die gleichnamige Bushaltestelle Oberbiel Mitte (Entfernung ca. 800 m). Im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Verkehrsplanung ist Errichtung einer Bushaltestelle im Norden des Plangebietes vorgesehen, sodass das Plangebiet und das nördlich angrenzende Wohngebiet an den ÖPNV optimal angeschlossen wird.

## 5.4 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei geprüft werden muss, ob der Anschluss ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der *Heinrich-Baumann-Straße* bzw. der Straße *Am Küppel*, erfolgen kann.

## 5.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes sollte im Trennsystem erfolgen, sofern dieses angrenzend bereits Bestand ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung gilt es zu überprüfen, ob die Dimensionierung der Abwasserkanäle ausreichend ist, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen.

## 5.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen der Deutschen Telekom AG, der Energie Netz Mitte GmbH und der Gasversorgung Lahn-Dill (Strom, Telekom etc.) befinden sich im Bereich des Plangebietes. Diese bestehenden Leitungen werden nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich im Bereich des künftigen Wendehammers TK Linien der Telekom sowie rohrverlegte hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom entlang der östlichen und nördlichen Randzone, die in der Plankarte gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die im künftigen Wendehammerbereich liegenden TK-Linien müssen mit Halbschalen gesichert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Philipp-Reis-Straße 4, 35398 Gießen) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier unter Abschnitt 6, zu beachten.

### EnergieNetz Mitte

Im Planbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) die in der Plankarte gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar (06441/9544-4633) gerne örtlich angeben. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu

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

Bei evtl. geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte unbedingt mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße,
- in unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt,
- der Auskunftsreich ist unbedingt einzuhalten,
- die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

Sollten im Zuge der späteren Bauausführung Um- oder Neuverlegungen sowie Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, bitten wir Sie uns entsprechende Ausbaupläne zuzusenden sowie um frühzeitige Information, um entsprechenden Planungen durchführen zu können. Ebenso ist eine frühzeitige Abstimmung der Versorgungsmöglichkeiten des Kindergartens und des Seniorenzentrums zwingend erforderlich.

#### Enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Niederdruck-Gasversorgungsleitungen der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH. Sofern durch eine evtl. bauliche Nutzung die Umverlegung einer Leitung notwendig wird, erfolgt diese im Vorfeld auf Kosten des Verursachers.

## 5.7 Brandschutz

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

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die Hinweise des Fachdienstes Gefahrenabwehr beziehen sich noch auf das Mischgebiet und den dort festgesetzten Geschossflächenzahlen. Zur Satzung werden die Hinweise des Brandschutzes redaktionell entsprechend angepasst.

#### Kreisausschuss des LDK, Brandschutz

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

MI (GFZ ab 0,7) 3.200 ltr./min. = 192m<sup>3</sup>/h

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

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

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die unter Ziffer 6 auf Seite 21 in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Wendeanlage muss 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 Wenden zu 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 (HBKG) 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 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1), auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)) ist für den Geltungsbereich des O.g. Bebauungsplanes als Grundschatz 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. § 45 (3) HBKG, § 38 (2) HBO, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405. 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 (§ 13 HBO).

Die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mittelbiel“ geprüft.

## 6 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich erforderlich.

## 7 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Bodenschutz

Der Stadt Solms liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LDK, Umwelt, Natur und Wasser:

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung, sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen: 1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen. 2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebten Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden. 3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. 4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Geologische Grundlagen: Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 Blatt Braunfels baut sich der oberflächennahe Untergrund im Bereich des geplanten Baugebietes aus geschieferten, harten alkalibasaltischen Pillowfragmentbrekzien (vorw.), Hyaloklastite, Lapilli- u. Aschentuffe der Schalstein-Formation (Mitteldevon, Givet) auf. Im nordwestlichen und westlichen Bereich liegen im Untergrund geschieferete harte Tonsteine, Quarzite und Grauwackensandsteine an. Oberflächennah kann das Festgestein schwach verwittert und entfestigt auftreten. Überlagert werden die Gesteinseinheiten von einer lösslehmreichen Fließerde mit Hangschutt der hangaufwärts anstehenden Gesteinsformationen. Diese Lockergesteinsdecke wird zum Hangfuß, dem Auenbereich des Lahntales, hin mächtiger und kann geschätzt von 1 m (im oberen Bereich des Baugrundstückes) auf bis zu 4m (im unteren Bereich) mächtig sein. Das Gebiet liegt außerhalb von Störungszonen.

Ingenieurgeologie: Die in der geologischen Beschreibung erwähnten lösslehmreichen Fließerden können einen heterogen, setzungsfähigen Baugrund darstellen, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuuchtung neigen kann. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es angrenzend an den Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr. 532.021.040-001.019, Stadt Solms – Oberbiel

UMT-Ost: 458761,874 / UTM-Nord: 5600219,27

Grundwasserschadensfall: Tankstelle

Die Zuständigkeit liegt aktuelle bei der UWB des LDK.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet Kinderspielfläche (Kindergarten) entstehen soll, rate ich dringend dazu an, weitere Informationen zu dem Plangebiet nahegelegenen Grundwasserschadensfall bei der UWB des LDK einzuholen und ggf. vorsorglich Boden- und Grundwasseruntersuchungen zu veranlassen. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberегистер) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Solms einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergrecht

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen lediglich der Fund nachgewiesen wurde. Laut den vorliegenden Unterlagen liegen die Fundpunkte außerhalb des hier beplanten Bereichs.

## 8 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## 9 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 Norden des Plangebietes ist die Ausarbeitung einer Immissionsschutzprognose erforderlich, da sich im Süden zum Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet unter anderem mit einem Sitz der Firma TransPak als Systemanbieter für Verpackungsmaterialien befindet und sich im Südosten der Lebensmittelmarkt Lidl und weitere Einzelhandelsgeschäfte mit Parkplatzflächen anschließen. Des Weiteren ist mit Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs (L3020 und B49) zu rechnen. Durch die Ansiedlung eines Ärztehaus sowie der zukünftigen Ansiedlung einer Zahnarztpraxis und Apotheke im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes hat sich die immissionsschutzrechtliche Belastung dieser Gewerbefläche deutlich gemindert und kommt dementsprechend dem Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes entgegen. Jedoch ist aufgrund der Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO im Bebauungsplan eine immissionsschutzrechtliche Bewertung für das weitere Bauleitplanverfahren zwingend erforderlich.

Die Festsetzung 1.4.1 bezüglich des flächenbezogenen Schalleistungspegels im Gewerbegebiet resultiert aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“.

Aufgrund der zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat die Stadt Solms eine schalltechnische Untersuchung zur vorliegenden Planung in Auftrag gegeben<sup>2</sup>. Im Ergebnis kann aufgeführt werden, dass für die Tag- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet (Gewerbegebiete, MU-Flächen) die schalltechnischen Orientierungswertes für Gewerbegebiete flächen: von 65 dB(A) tags

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 29.01.2018, P 17039

und 50 dB(A) und für MU-Flächen von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) eingehalten und unterschritten werden.

Für die Gebäude im Plangebiet, die dem Lärmpegelbereich III (Nachtzeit) der DIN 4109 zuzurechnen sind, sind bei den i.d.R. verwendeten Grundrissen von Gebäuden Fensteranlagen mit den oben genannten Mindestschalldämmwerten des eingebauten Fensters entsprechend der Schallschutzklasse 2 vorzusehen (Anforderungen siehe DIN 4109).

Für die Gebäude im Plangebiet, die dem Lärmpegelbereich IV (Tageszeit) der DIN 4109 zuzurechnen sind, sind bei „üblichen Grundrissen“ der Gebäude mit einem Luftschalldämm-Maß für die Außenbauteile/Fenster von erf.  $R_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu berücksichtigen. Für Büroräume u.Ä. werden die Anforderungen auf erf.  $R_{w,res} = 35$  dB und für Schlafzimmer und Kinderzimmer auf erf.  $R_{w,res} = 45$  dB ausgelegt.

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

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 und L 3020 gehen zu Lasten der Stadt.

Zusammenfassend kann aus dem Immissionsgutachten aufgeführt werden:

#### BEURTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die aus Gewerbegebäuden/Gewerbebetrieben in die geplante MU-Fläche einwirkenden Geräuschemissionen zur Tages- und Nachtzeit die heranzuhaltenden Immissionsrichtwerte

Gewerbegebäudeflächen	tags 65 dB(A)/nachts 50 dB(A),
MU-Flächen	tags 63 dB(A)/nachts 45 dB(A),

einhalten und unterschreiten. Aus der Ausweisung der vorgenannten Gebietskategorien sind somit keine Immissionskonflikte planerischer Art aufgrund der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mittelbiel“ vorgenommenen Festsetzungen zu erwarten.

Die „Einzelbetrachtung“ der Schalleinträge aus dem östlich des Bebauungsplans gelegenen „Marktensembles“ (mehrere Einkaufsmärkte) zeigt ebenfalls, dass die für die Beurteilung gewerblicher Geräuschemissionen geltenden Richtwerte sicher eingehalten und unterschritten werden. Die Ausweisung der Gewerbe- bzw. MU-Flächen führt somit zu keinen Einschränkungen/zur erwartenden Immissionskonflikten mit dem Marktbetrieb.

Die vorgenommenen Bewertungen basieren darauf, dass für Planungsvorhaben in der MU-Fläche [§ 6a Urbane Gebiete (2) 5. ... Anlagen für ... soziale, gesundheitliche... Zwecke ...] die in der TA Lärm aufgeführten – gebietsunabhängig anzuwendenden – Immissionsrichtwerte für „Pflegeanstalten“ nicht zur Anwendung kommen

tags	45 dB(A),
nachts	35 dB(A).

Nach den zur Verfügung gestellten Informationen sind diese Einrichtungen im „Urbanen Gebiet“ nicht vorgesehen.

Die für das Plangebiet zu berücksichtigenden „passiven“ Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und – kumulierend zu berücksichtigen – den Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen (bestehend/plangegeben) verlangen für das Plangebiet in der vorgesehenen Gewerbegebäudefläche die Berücksichtigung der Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV bei der Festlegung der Luftschalldämmung der Außenfassade [erf.  $R'_{w,res}$  in Abhängigkeit der Raumnutzung 35 bzw. 40 dB].

Für das Plangebiet MU ergeben sich die gleichen Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen resultieren hieraus ebenfalls Anforderungen an das Außenbauteil mit erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB.

Die entsprechenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens nach den hierfür geltenden Regelungen der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Ausfertigung zu berücksichtigen.

Solms und Linden, 27.03.2018 und 24.04.2018

Bearbeiter FNP-Änderung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie  
(F\_BG \_FNPÄHeinrich\_Baumann\_Straße\_6.doc)

**Anlage Umweltbericht**