

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Solms, Stt. Oberbiel

Bebauungsplan „Heinrich-Baumann-Straße“ sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Belangen der Umwelt im Rahmen der letzten Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

Hessen Forst: Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen im Wald. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung aufgeführt.

Kreisausschuss des LDK Umwelt, Natur und Wasser: Hinweise zur Biotopschutzrechtlichen Befreiung, zum Artenschutz und zu den Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Hinweise zum Gewässerrandstreifen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Plankarte, Begründung und Umweltbericht aufgeführt und beachtet.

RP Gießen Altlasten: Es liegen Hinweise auf Altlasten angrenzend zum Plangebiet vor. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung aufgeführt.

RP Gießen Obere Forstbehörde: Hinweise zur Naturwaldzelle. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in der Begründung aufgeführt.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (Auswertung der Stellungnahmen) sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung (Auswertung der Stellungnahmen) verwiesen.

Linden und Solms, April 2018