

# Bauleitplanung

## Stadt Solms

**5. Teil-Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 3 „Oberbiel-Ost“,  
Stt. Oberbiel**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB**

**Satzung**

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
[info@buero-zillinger.de](mailto:info@buero-zillinger.de)  
[www.buero-zillinger.de](http://www.buero-zillinger.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung/Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>3</b>
<b>4. Planverfahren</b>	<b>4</b>

## 1. Veranlassung/Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, da der Bedarf für folgende Nutzungen stark zurückgegangen ist bzw. diese Nutzungen sogar aufgegeben werden bzw. wurden:

- Badminton und Squash: Rückläufig, der Bedarf geht weiter zurück
- Gaststätte: sehr schlechte Auslastung, in der Vergangenheit gab es mehrmals Pächterwechsel
- Fahrradverkauf: der Verkauf wurde eingestellt
- Friseur: Diese Dienstleistung wird demnächst aufgegeben.

Um auch weiterhin eine gute Ausnutzung des Gebäudes zu gewährleisten, sollen die freiwerdenden Flächen gewerblich und für Ferienwohnungen (Lahntourismus) genutzt werden.

Textlich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass maximal 5 Fremdenzimmer zulässig sind.

Durch Novellierung der BauNVO in 2017 sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Im Rahmen der Änderung sollen daher Ferienwohnungen in die Aufzählung der zulässigen Nutzungen aufgenommen und die Fremdenzimmer gestrichen werden.

Die Festsetzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl im Mischgebiet wird ebenfalls gestrichen, da das Mischgebiet außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung liegt.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der 4. Teil-Änderung „Oberbiel Ost“ und wird wie folgt abgegrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Im Nordwesten: | Altenberger Straße (L 3020)                                  |
| Im Nordosten:  | Bebaute Ortslage (Gewerbegebiet, Altenberger Str. Nr. 1)     |
| Im Südosten:   | Bebaute Ortslage (Gewerbegebiet, im Wesentlichen: Parkplatz) |
| Im Südwesten:  | Bebaute Ortslage (Gewerbegebiet, Altenberger Straße Nr. 5)   |

## 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da durch die Bebauungsplan-Änderung lediglich die zulässigen Nutzungen geändert werden, wird kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 4. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bauleitplan wurde daher im einstufigen Verfahren aufgestellt.

Es gab keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wurde daher abgesehen.

26.11.2019

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

