

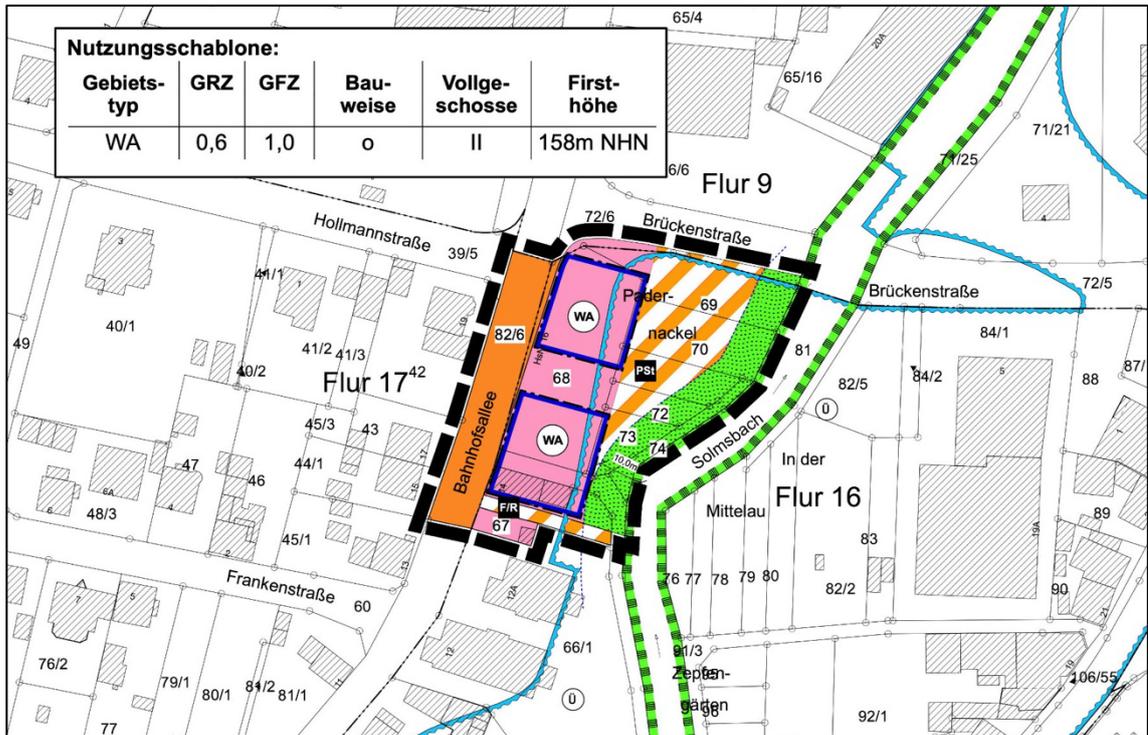


**Stadt Solms
Stadtteil Burgsolms**

**Bebauungsplan Nr. 23
„Bahnhofsallee / Brückenstraße“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Begründung
- Gem. § 2 BauGB -



Satzungsexemplar

November 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung	1
2.1	Verkehrerschließung	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	2
3	Vorhabenbeschreibung	3
4	Verfahren	4
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	4
4.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
4.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
4.3	Verfahrensdokumentation	7
4.3.1	Änderungsinhalte des Entwurfs der erneuten Offenlegung	7
5	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	9
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 1.05 „Solmser Gewerbepark“	11
5.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	12
5.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	12
5.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	13
5.5.1	Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill	13
5.5.2	Wasserrechtlicher Rahmen	14
5.5.3	Biotop- und Artenschutz	14
6	Festsetzungsinhalte	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	16
6.2.3	Bauweise und Höhe baulicher Anlagen	16
6.3	Grünflächen und Gewässerrandstreifen	17
6.4	Verkehrsflächen	17
6.4.1	Ruhender Verkehr	17
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.6	Grünordnung	18
6.6.1	Grünordnungskonzept.....	18
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
7	Flächenbilanz	21
8	Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen	21
8.1	Stromversorgungsleitungen	21
8.2	Gasleitungen	21
8.3	Brandschutz / Rettungsdienste	22
8.4	Niederschlagswasser	22
9	Begriffsbestimmungen	23

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	1
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)	1
Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan	2
Abbildung 5: Freiflächenplan (Drescher & Homberger).....	3
Abbildung 6: Ansicht (Drescher & Homberger, 2024).....	4
Abbildung 7: Entwurf der 1. Beteiligung.....	8
Abbildung 8: Entwurf der erneuten Offenlegung.....	8
Abbildung 9: Regionalplan – Ausschnitt	9
Abbildung 10: Flächennutzungsplan – Ausschnitt.....	11
Abbildung 11: Ausschnitt BPL „Bahnhofsallee / Brückenstraße“	11
Abbildung 12: LSG Auenverbund Lahn-Dill.....	13
Abbildung 13: HWRM Viewer, GRUSCHU Viewer	14
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	15

Anlagen:

- Anlage 1: *Fachstellungnahme zum Biotop- und Artenschutz, Groß & Hausmann GbR, Mai 2024*
- Anlage 2: *Karte zur Realnutzung, Groß & Hausmann GbR, Mai 2024*

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

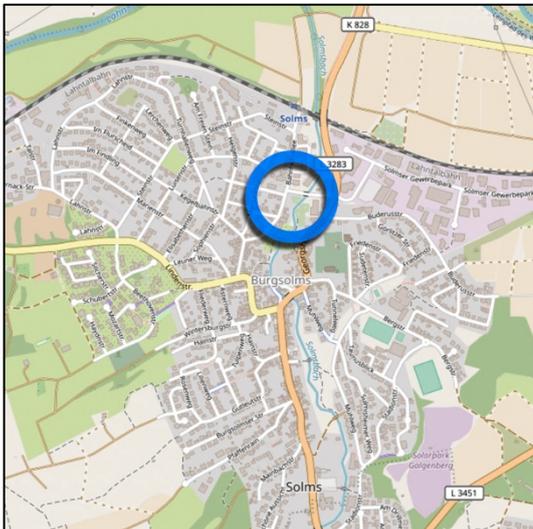


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Ein privater Vorhabenträger plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern für insgesamt 24 Wohneinheiten auf einer aktuell unbebauten Fläche in Ecklage zwischen der Bahnhofstraße und der Brückenallee im nördlichen Bereich der dichte bebauten Siedlungslage des zentralen Stadtteils Burgsolms.

Die Fläche ist jedoch bislang durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grünfläche“ festgesetzt. Insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des dringend benötigten Wohnraums die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang entspricht der Bedarfslage und trägt darüber hinaus dazu bei den Außenbereich vor vermeidbarer baulichen Inanspruchnahme zu schützen. Die Planung ist daher im besonderen Interesse der Stadt. Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms in ihrer Sitzung am 07.05.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Bahnhofsallee / Brückenstraße“ beschlossen.

Die Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch Nachverdichtung im Sied-

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

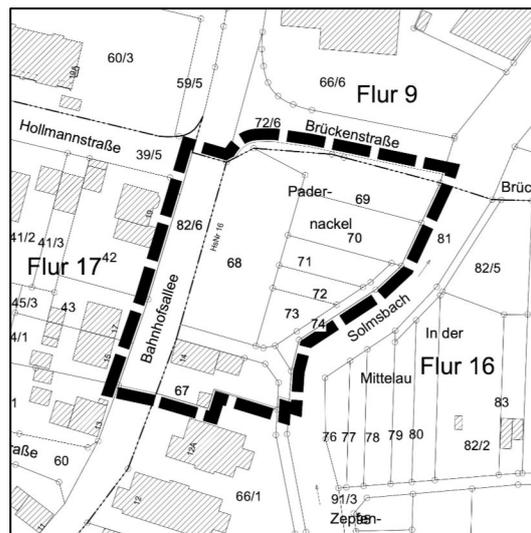


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Abschnitt der dicht bebauten Siedlungslage von Burgsolms in der Schnittstelle zwischen großflächigen, überwiegend durch Wohnen

geprägte Bereiche im Westen und Südwesten sowie gemischten und gewerblich genutzten Bereichen, die sich im Norden anschließen. Die beidseitig des Solmsbaches angrenzenden Flächen im und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind durch freizeigtärtnerisch genutzte Parzellen geprägt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgende aufgeführten Flurstücke:

Flur	Flurstücke
16	55/1 (tw.), 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74
17	82/6 (tw.)

in der Gemarkung Burgsolms mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Das Flurstück 68 ist bereits in den Abmessung für ein Baugrundstück ausparzelliert und besitzt, gem. Liegenschaftskataster, bereits eine vorgemerkte Hausnummer. Östlich angrenzend schließen sich klein- bzw. freizeigtärtnerisch genutzte Grundstücke an, die deutlich

Auch aufgrund seiner plateauartigen Topographie, die an das Höhenniveau der Bahnhofsallee orientiert wurde, ist eine bauliche Inanspruchnahme in diesem Teilbereich bereits vorgezeichnet.

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über die im Westen tangierende Bahnhofsallee gesichert. Diese besitzt die Funktion einer innerörtlichen Hauptsammelstraße und hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Ausbaustandards dazu in der Lage, die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

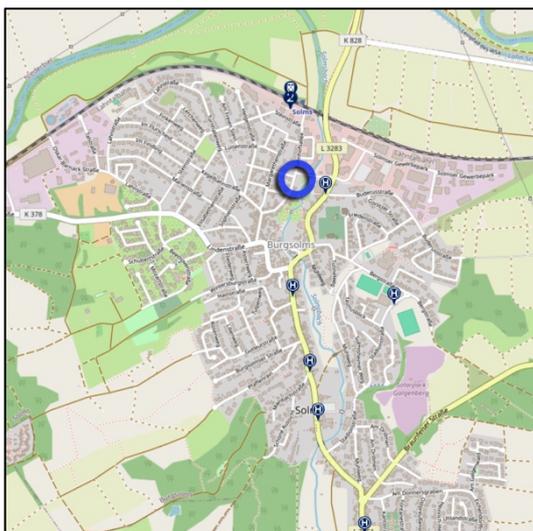


Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan

In rd. 250 m Entfernung ist die RMV Haltestelle „Hüttenplatz“ in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Von dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie 185 nachmittags im Stundentakt zwischen Braunfels und Wetzlar.

Der Bahnhof Solms ist ca. 350 m entfernt. Damit liegt er in einem für Gemeinden im ländlich strukturierten Bereich in noch zumutbarer fußläufiger Entfernung.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet eine gute Anbindungsqualität.

3 Vorhabenbeschreibung



Abbildung 5: Freiflächenplan (Drescher & Homberger)

Es ist geplant das bestehende Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 14 abzutragen und auf den benannten Grundstücken zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt: 24 Wohneinheiten zu errichten.

Das Grundstück wird über die Bahnhofsallee zwischen den beiden Baukörpern über eine leicht geneigte Rampe ca. 3% erschlossen. Im Südwesten angrenzend an den Solmsbach befinden sich die geplanten Parkplätze.

Drei weitere Parkplätze können direkt von der Bahnhofsallee seitlich des Flurstücks 66/1 angeeignet werden.

Die Gebäude werden beide über eine Rampe < 6m und max 6% an der Nordfassade erschlossen. Abstellbereiche für Müllentsorgungsflächen und Fahrräder befinden sich für das Bauteil A angrenzend an der PKW-Zufahrt, für das Bauteil B angrenzend an die Brückenstraße.

Vom Erdgeschoss führt eine einläufige vertikale Erschließungstreppe in beiden Gebäuden in die darüberliegenden Geschosse. Abstellräume, Technik und Waschmaschinenräume befinden sich neben den geplanten Wohneinheiten im Erdgeschoss.

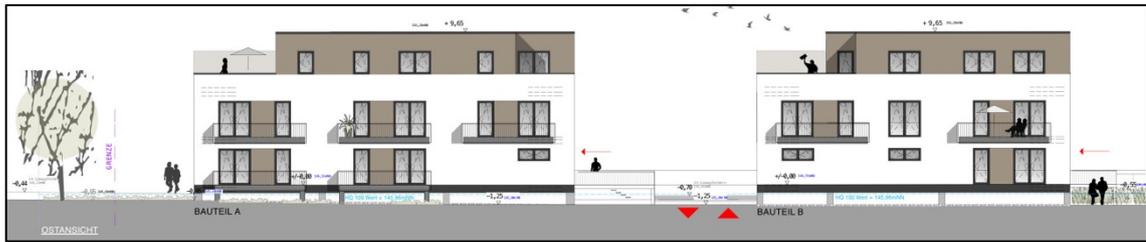


Abbildung 6: Ansicht (Drescher & Homberger, 2024)

Der östliche Teil des Plangebietes, insbesondere der tiefer liegende Bereich der ehemaligen Gartengrundstücke, liegt im Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches. Die Überschwemmungsgebietsgrenze ragt jedoch noch in die Randbereich der für die geplante Neubebauung vorgesehenen Flurstücke 67 und 68.

Insofern wurden die beiden Gebäude auf Stützen aufgelagert geplant, so dass die Unterkante der Baukörper ca. 60 cm über der HQ100-Linie (145,96m üNN¹) liegt.

Der rückwertige Parkplatzbereich wurde zum Bestand geringfügig abgesenkt (ca. – 10 cm) auf 145,00 m üNN. Im Ergebnis erfolgt durch diese Maßnahmen kein Retentionsraumverlust. Die dennoch auf Grundlage von § 78 Abs. 5 WHG erforderliche wasserrechtliche Genehmigung (siehe dazu auch in Kap. 0) wird durch den Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

4 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.²

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen

¹ Angabe durch das Vermessungsbüro Mathes

² zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krantzberger, Stürer

Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.³

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁴:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	1.450
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	870

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

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

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

4.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der

³ ebenda

⁴ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁵.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁸

4.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Der Bebauungsplan umfasst Flächen, die in der dichtbebauten Siedlungslage von Burgsolms liegen und aufgrund der Darstellung als „gemischte Bauflächen“ im

⁵ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

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

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

rechtswirksamen Flächennutzungsplan für eine ergänzende Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Teile des Plangebietes waren in der Vergangenheit bereits baulich genutzt.

Der Bebauungsplan entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Gewerbeentwicklung.

4.3 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2024
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 01.07.2024 bis 09.08.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 01.07.2024 bis 09.08.2024
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 11.10.2024 bis 01.11.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	26.11.2024
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	05.12.2024

4.3.1 Änderungsinhalte des Entwurfs der erneuten Offenlegung

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidiums Gießen mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten ist. Da der bislang geltende Bebauungsplan „Solmser Gewerbepark“⁹ den für die geplante Neubebauung vorgesehenen Bereich als „Grünflächen“ festsetzt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuausweisung eines Baugebietes im Außenbereich. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dies untersagt, bzw. Bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG. Ob diese, in Anbetracht des dazu zu bearbeitenden Prüfprogramms, eine Erfolgsaussicht hat, wurde in Zweifel gezogen.

Im Zuge der dazu im Anschluss erfolgten Abstimmung wurde die obere Wasserbehörde auf die zu diesem Thema bereits weit im Vorfeld (Mai 2023) der Beteiligungsverfahren nach BauGB erfolgten Vorabstimmung hingewiesen. Auf Grundlage der dazu erfolgten anderslautenden Einschätzung bzgl. § 78 Abs. 1 WHG wurde das Bauleitplanverfahren in der bislang verfolgten Weise betrieben.

⁹ Siehe auch in Kap. 5.3.1

Bezüglich der nun geäußerten Einschätzung zur Einstufung des Plangebietes als „Außenbereich im Innenbereich“ wurde der oberen Wasserbehörde gegenüber anhand historischer Luftbilder nachgewiesen, dass die bislang als „Grünfläche – Parkanlage“ ausgewiesene Zone entlang der Bahnhofsallee in der Vergangenheit bereits einmal bebaut war und sich auch, unter Verweis auf dazu vorgelegte Rechtskommentierungen, den Charakter einer Baulücke hat, auf der sich eine Straßenrandbebauung, wie beidseitig im Straßenverlauf folgend bereits vorhanden, logisch in diese Struktur einfügt.

In einer daraufhin ergänzend eingegangenen Stellungnahme (Schreiben vom 16.08.2024) wurde mitgeteilt, dass, unter Berücksichtigung der o.g. Argumente, eine Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofsallee vertretbar erscheint. Die dahinter anschließenden Flächen bis zum Solmsbach bleiben allerdings in der Bewertung Teil eines „Außenbereichs im Innenbereich“. Demnach musste die Plangebietskonzeption wie folgt angepasst werden:

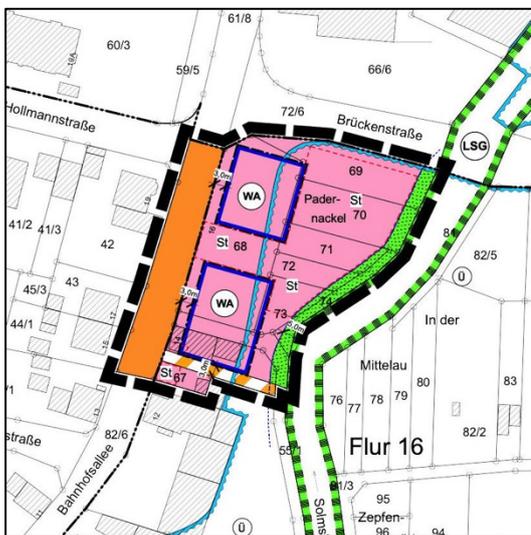
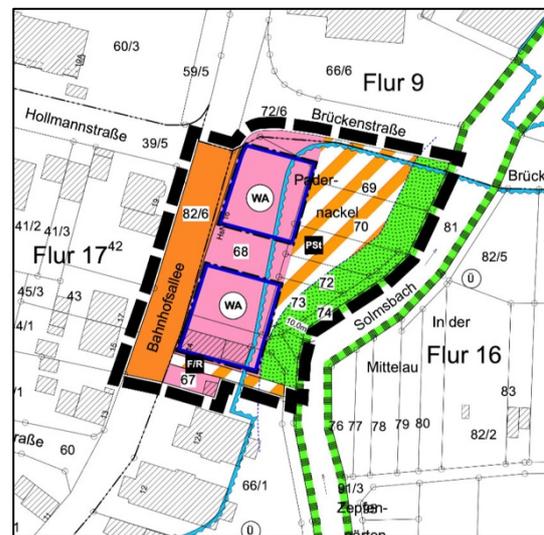


Abbildung 7: Entwurf der 1. Beteiligung



Bereich der Brückenstraße eine schmale bislang städtische Parzelle im Böschungsbereich zur Brückenstraße noch in die Plankonzeption einbezogen.

Die o.g. Änderungsinhalte dienen weiterhin der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der beiden Mehrparteienhäuser inkl. der erforderlichen Stellplätze. Die Änderungen wurden erforderlich, aufgrund einer im Beteiligungsverfahren geänderten Beurteilung eines Plangebietsteils als „Außenbereich im Innenbereich“. Insofern haben sich in den Grundzügen der Planung keine Änderungen ergeben.

Dennoch erfordern die Änderungen ein erneutes Beteiligungsverfahren. Diese erneute Beteiligung wird nach den Verfahrensvorschriften des § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme wird „angemessen verkürzt“.

5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

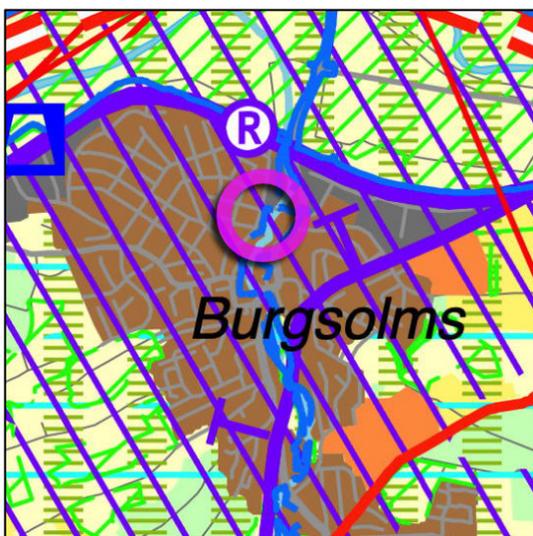


Abbildung 9: Regionalplan – Ausschnitt

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

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches wurde in die regionalplanerische Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ übernommen.

Darüber hinaus ist die gesamte Siedlungslage von Burgsolms inkl. weiter Teile der umgebenden Freiflächen mit der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für

besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.¹⁰

Die geplante Bebauung durch zwei Wohngebäude orientiert sich hinsichtlich der Gebäudestellung, ihrer Kubatur und Gebäudehöhe am unmittelbar angrenzenden Bestand und ergänzt die Straßenrandbebauung in der Bahnhofsallee. Die östlich anschließenden, tieferliegenden Bereiche am Solmsbach bleiben weiterhin unbebaut. Eine erhebliche

¹⁰ zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1

Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Lahntals als Luftleitbahn bzw. eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist insofern nicht feststellbar.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, werden negative stadtklimatische durch die bauliche Nachverdichtung minimiert.

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

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

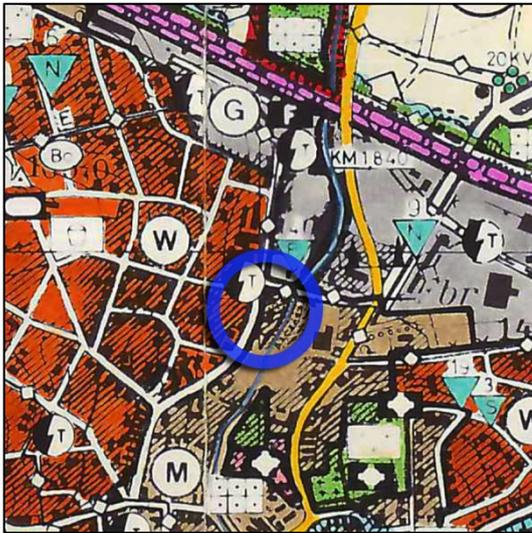


Abbildung 10: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Die westlich der Bahnhofsallee angrenzenden Siedlungsteile sind großflächig als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt.

Die südlich anschließende Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofsallee ist durch vorrangige Wohnnutzung geprägt. Insofern wird durch das geplante Vorhaben die Straßenrandbebauung in diesem Abschnitt im Rahmen der gebotenen Nachverdichtung entsprechend der Bedarfslage sowohl gestalterisch als auch funktional ergänzt.

Der formal bestehende planungsrechtliche Konflikt zwischen der geplanten Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA, gem. § 4 BauNVO) und der Darstellung im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) wird durch eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB behoben. Diese erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 1.05 „Solmscher Gewerbepark“

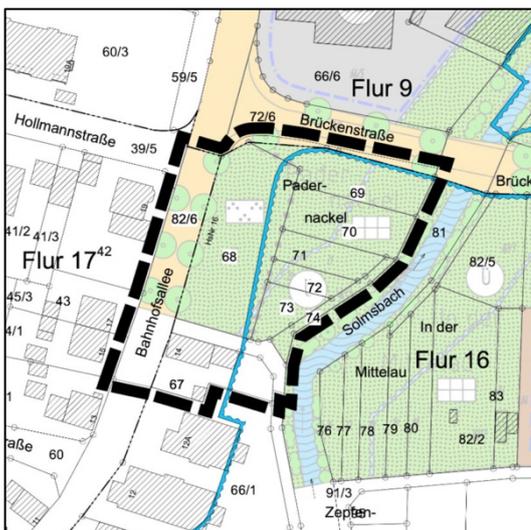


Abbildung 11: Ausschnitt BPL „Bahnhofsallee / Brückenstraße“

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Solmscher Gewerbepark, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit 19.10.2001), der den noch nicht bebauten Teil des Plangebietes entlang der Bahnhofsallee als „öffentliche Grünflächen – Parkanlage“ und in dem tiefer liegenden östlichen Abschnitt am Solmsbach als „private Grünflächen – Gartenland“ festsetzte.

Insofern ist, zur Umsetzung des Wohnbauvorhabens eine Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens erforderlich.

5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹¹.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“¹²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*.¹⁵

5.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

¹¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

¹² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

¹³ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

¹⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

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

¹⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Die Planungsaufgabe umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von zwei Wohngebäuden für insgesamt 24 Wohneinheiten durch Nachverdichtung im dichtbebauten Siedlungszusammenhang. Die Planung dient daher auch dem Schutz des Außenbereichs vor einer vermeidbaren Inanspruchnahme für Siedlungszwecke und entspricht insoweit der o.g. Bodenschutzklausel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwidmungssperrklausel wird daher nicht berührt.

5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.5.1 Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill

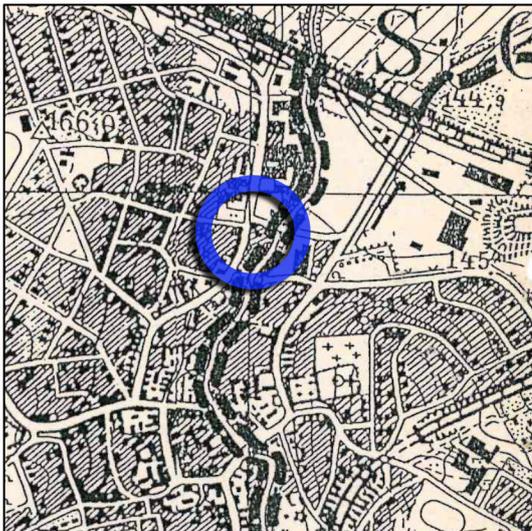


Abbildung 12: LSG Auenverbund Lahn-Dill

Der im Osten das Plangebiet tangierende Solmsbachverlauf ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ (Verordnung vom 06.12.1996).

In der Präambel zur o.g. Schutzgebietsverordnung wird die *Bedeutung der Auenlandschaft der Lahn und ihrer Nebenflüsse für den Naturhaushalt und unter Berücksichtigung dieser Tallagen als seit alters her bevorzugte Siedlungs- und Wirtschaftsstandorte* hervorgehoben.

Desweiteren wird klargestellt, dass die Verordnung ein Miteinander unterschiedlicher Schutz- und Nutzungsansprüche ermöglichen soll. *Die Verordnung schützt daher vorrangig die unbebaute Auenlandschaft, lässt jedoch im Rahmen verbindlicher Planungen Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitentwicklungen zu*¹⁶.

Der hier zur Rede stehende Abschnitt des Solmsbachs durchquert die dichtbebaute Siedlungslage von Burgsolms. Der Geltungsbereich des Schutzgebietes grenzt an das Plangebiet an. Durch die Einhaltung des wasserrechtlichen Gewässerrandstreifens (§ 23 HWG), durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in dem östlichen Plangebietsrand, wird ein Puffer zu dem Landschaftsschutzgebiet gewahrt.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Landschaftsschutzgebietes sind nicht ersichtlich.

¹⁶ aus: Präambel zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill vom 06.12.1996

5.5.2 Wasserrechtlicher Rahmen

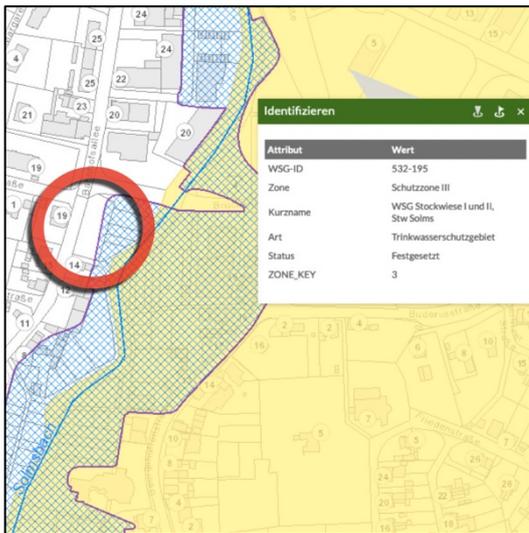


Abbildung 13: HWRM Viewer, GRUSCHU Viewer

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich seiner Topographie in zwei Bereiche auf:

Der tiefer liegende östliche Abschnitt des Plangebietes, der bislang überwiegend kleingärtnerisch genutzt war inkl. der westlich angrenzenden Böschungsbereiche liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Solmsbaches.

Der höherliegende westliche Abschnitt liegt weitgehend auf Höhenniveau der angrenzend verlaufenden Bahnhofsallee und größtenteils außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Aufgrund der Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung mit den Wasserbehörden. Im Ergebnis

wurde dazu festgehalten:

- da im vorliegenden Fall für die zur Neubebauung anstehenden Flächen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, greift § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht.
- für den vergleichsweise kleinflächigen Eingriff in das in das Ü-Gebiet mit der geplanten Neubebauung ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Darin ist der Retentionsraumverlust durch eine Volumenberechnung zu ermitteln und, sofern erforderlich, durch eine adäquate Maßnahme auszugleichen.

Das Plangebiet wird im Osten tangiert vom Verlauf des Solmsbaches. Der gem. § 23 Hess. Wassergesetz zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen wird in der Plankonzeption des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ berücksichtigt.

5.5.3 Biotop- und Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Relevanz werden zum Bebauungsplan eine „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ (Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt.

Die „Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz“ kommt zu folgenden Einschätzungen:

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Tier- und Pflanzenart durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die Sorgfaltspflichten gem.

§ 19 BNatSchG zu beachten, denen durch Beachtung tatsächlicher Brutten ausreichend entsprochen wird.

6 Festsetzungsinhalte

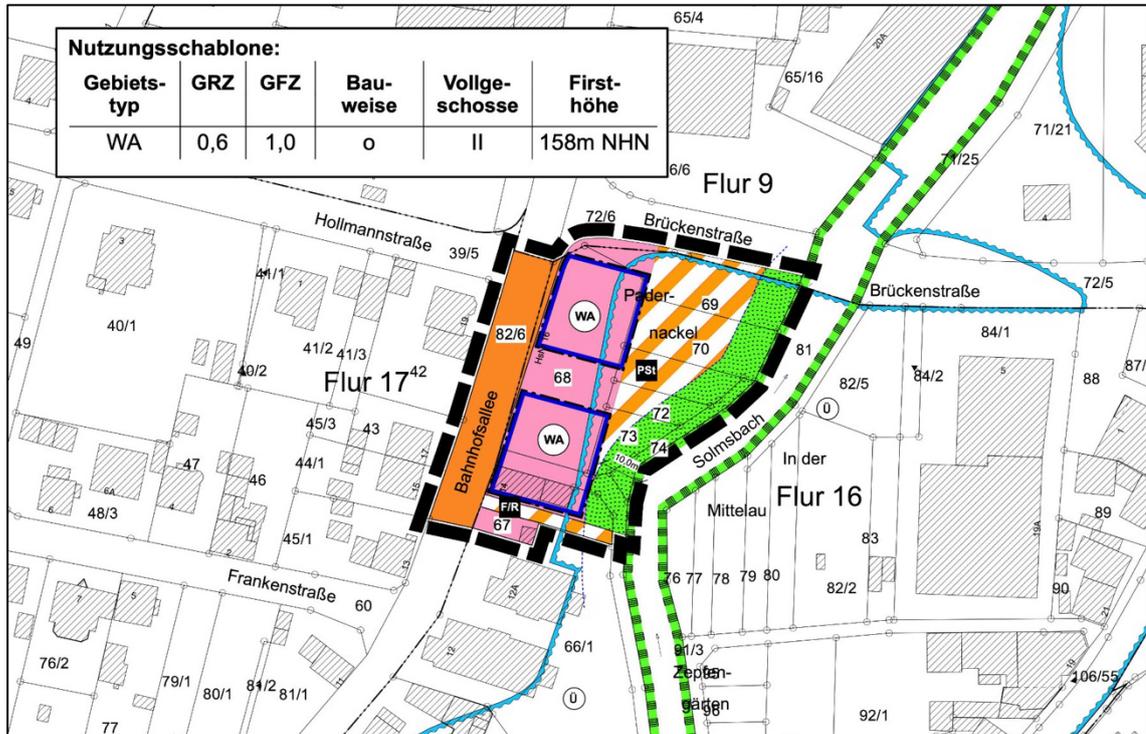


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietes wird, entsprechend der geplanten Nutzungskonzeption gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung spiegelt darüber hinaus die im Westen und Süden angrenzend vorhandene Bebauungs- und Nutzungskonzeption wider und fügt sich insofern in das städtebaulich prägende Umfeld ein.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus der Liste der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl vom 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO überschritten. Diese erhöhte Ausnutzungskennziffer ist einerseits geschuldet der nun verkleinerten Fläche des Wohngebietes und der Lage des Plangebietes in einem dichtbebauten Siedlungsabschnitt von Burgsolms. Die Bebauungskonzeption ergänzt die angrenzend und gegenüberliegend bereits vorhandene Bebauung und fügt sich in diese städtebauliche Struktur ein und entspricht darüber hinaus aus der Zielvorgabe zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Durch die Beschränkung auf 2 neue Baukörper mit ca. 10 m Abstand voneinander und rd. 14 m Abstand zur südlich anschließenden Bebauung in der Bahnhofsallee sowie großzügiger rückseitiger Freiflächen in Richtung des Solmsbaches werden gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

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

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

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) im allgemeinen Wohngebiet mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der angrenzend vorhandenen prägenden Bebauung und dem städtebaulichen Konzept einer hohen Ausnutzbarkeit innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Die festgesetzte GFZ liegt jedoch noch unterhalb des oberen Orientierungswertes nach § 17 BauNVO.

6.2.3 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Die oben beschriebenen Grundlagen für die festgesetzten Dichtewerte spiegeln sich auch in den Festsetzungen zur Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wider.

Insofern wird im allgemeinen Wohngebiet die „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausformen darf max. 50 m betragen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung auf einen Höhenwert von 158 m NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Unter Zugrundelegung der Höhenlage der angrenzend verlaufenden Bahnhofsallee von 145,83 m NHN ergibt sich dadurch eine max. Gebäudehöhe von rd. 12 m über Straßenniveau.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes.

6.3 Grünflächen und Gewässerrandstreifen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Solmsbach (außerhalb des Geltungsbereichs). Der sich daran anschließende „Gewässerrandstreifen“ gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) wurde durch örtliche Vermessung ermittelt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Da dort u.a. die Ausweisung von Baugebieten nach dem Baugesetzbuch verboten ist, wird der im Bebauungsplangebiet hiervon betroffene Teilbereich als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 2 sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
2. *das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
3. *die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
4. *die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

6.4 Verkehrsflächen

Die das geplante Bauvorhaben im Westen tangierende Bahnhofsallee wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, entsprechend ihrem bestehenden Verlauf und ihrer bestehenden Funktion als (öffentliche) "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

6.4.1 Ruhender Verkehr

Der größte Teil der zu dem Wohnbauvorhaben benötigten Stellplätze wird im östlichen Teil des Plangebietes durch die Neuanlage von Stellplätzen nachgewiesen. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Stellplatzflächen" festgesetzt.

Damit ist klargestellt, dass dieser Bereich, der von der obere Dieser Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet und setzt daher eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG voraus.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch im gesamten „allgemeinen Wohngebiet“, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Für alle neu anzulegenden Stellplätze wird durch eine ergänzende Festsetzung geregelt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, o.ä.).

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

6.6 Grünordnung

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

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

6.6.1 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine derzeit unbebaute Fläche im Siedlungszusammenhang von Burgsolms. Der an der Bahnhofsallee und topographisch höher liegende Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit bereits bebaut. Die tieferliegenden Teile im Gewässerrandbereich des Solmsbaches waren zuletzt gärtnerisch genutzt. Im Rahmen dieser Bebauungsplan sollen einerseits Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang geschaffen werden und der Gewässerrandstreifen vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme geschützt werden

Dazu wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.

Bestehende standortgerechte Gehölze sollten vorrangig erhalten werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sollte auf ausbreitungsaggressive invasive Arten verzichtet werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens im Osten des Plangebietes sind die bestehende standortheimische Vegetation dauerhaft zu erhalten, eingedrungene Neophyten sind gemäß dem Stand der Wissenschaft zu begrenzen und zurückzudrängen. Die Flächen sind darüber hinaus der Sukzession zu überlassen, Nebenanlagen und sonstige Flächenbefestigungen sind hier nicht zulässig.

Insektenschutz/Artenschutz

Es wird diesbezüglich auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind die Dachflächen im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Damit tragen diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

Anteilige Nutzung regenerativer Energiequellen

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

Grundwasserschutz

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

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

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁷. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung weiterer Teile der Grundstücksfreiflächen als „Grünflächen“,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,

¹⁷ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern minimiert.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Fläche
Wohnbauflächen - WA	2.579qm	74,4%
Private Grünflächen	163qm	4,7%
Straßenfläche	631qm	18,2%
Fuß-/Radweg	93qm	2,7%
GESAMT	3.466qm	100,0%

8 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen erfolgten Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch sind folgende Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen eingegangen:

8.1 Stromversorgungsleitungen

Die EAM Netz GmbH weist auf vorhandene Versorgungsleitungen im Planbereich hin. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen können beim Regioteam in Wetzlar, T. 06441-9544-4633

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. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

8.2 Gasleitungen

Die enwag – Energie- und Wassergesellschaft mbH weist auf im Bebauungsplanbereich befindliche Niederdruck-Gasleitungen hin. Diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Bauausführung ist ein Schutzstreifen vom mind. 2 m, 1m, links und 1m rechtes der Rohrachse, einzuhalten. Bei der Bauausführung ist das DVGW Regelwerk GW 315 (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten) einzuhalten.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasversorgungsleitungen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasversorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

8.3 Brandschutz / Rettungsdienste

Der Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung des Lahn-Dill-Kreises weist auf folgendes hin:

- öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- 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 (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 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)

8.4 Niederschlagswasser

Die untere Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises weist auf folgende Punkte hin:

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.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens nicht eintreten, ggf. werden deshalb geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. „Kappungsgrenze“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 1,0 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Stadt Solms

November 2024