

Beschlussvorlage	
VL-152/2026	
Datum	17.08.2026
Aktenzeichen	60 Hof / 1231025000
Sachbearbeiter/-in	Herr Hofmann

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	24.08.2026	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.09.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.09.2026	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	24.09.2026	beschließend

Betreff:

B-Plan Nr. 25 „Stegwiese“ – Auswertung Beteiligungsverfahren, erneute Beteiligung

Sachdarstellung:

Zu dem Bebauungsplan „Stegwiese“ wurden die gesetzlichen Beteiligungsverfahren durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet.

Es liegen keine Rückmeldungen vor, die das Planungsvorhaben inhaltlich in Frage stellen. Für die Umsetzung von Vorhaben stellt die Lage im Überschwemmungsgebiet und im Gewässerrandstreifen sowie im Wasserschutzgebiet (in Ausweisung) erhöhte Anforderungen.

Hierzu wurde die Planung ergänzend mit der Wasserbehörde des Landkreises erörtert und hinsichtlich der wasserrechtlichen Anforderungen ergänzt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in dem Gebiet für die Zeit nach dem Umzug der REWE-Märkte die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines „Gesundheitscampus“ zu schaffen. Gespräche mit Vertretern des Krankenhauses haben bestätigt, dass ein Bedarf an ergänzenden Angeboten besteht. Im Verfahren war die Art der baulichen Nutzung bislang als „Mischgebiet“ vorgesehen. Damit wurden die Bestimmungen des in der Kölschhäuser Straße gelten Bebauungsplanes „Auf den Röden“ aufgegriffen. Mischgebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Entwicklungsziel des „Gesundheitscampus“ ist darin umsetzbar, es sind aber auch andere Entwicklungen denkbar, die nicht mit der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde übereinstimmen.

Es gibt noch keine konkreten Vorhabenplanungen, auf die ein Bebauungsplan abgestellt werden könnte und die über den Abschluss städtebaulicher Verträge ergänzend fixiert werden könnten, so dass es geboten erscheint, die Planfestsetzungen stärker auf das städtebauliche Entwicklungsziel auszurichten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Bauleitplanverfahren aus zwei Gründen im laufenden Jahr 2026 abgeschlossen sein sollte:

1. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre (auslaufend im Mai 2027) verlangt eine zügige Weiterverfolgung des Bauleitplanverfahrens.
2. Derzeit befindet sich eine umfassende Baurechtsnovelle im Gesetzgebungsverfahren. Das neu gefasste Baugesetzbuch soll am 01. Januar 2027 in Kraft treten. Daraus könnten sich Folgen für im Verfahren befindliche Bauleitpläne ergeben.

Für den Bebauungsplan „Stegwiese“ empfehlen Verwaltung und Gemeindevorstand eine Anpassung der Planfestsetzungen, um dem eigentlichen Wunsch nach einer genauer definierten Bebauung (Stichwort „Gesundheitscampus“) Rechnung zu tragen.

Damit wäre auch die zukünftig zulässige Nutzung der Grundstücke des aktuellen REWE-Marktes (inkl. Getränkemarkt) klarer definiert.

Es ist zu betonen, dass für die Gebäude und Nutzungen in der genehmigten Form Bestandsschutz besteht. Größere Veränderungen an den Gebäuden und andere Nutzungen sind hingegen nicht ohne weiteres zulässig, insbesondere für die Zeit der geltenden Veränderungssperre.

Eine Nachfolgenutzung für diese Liegenschaften muss sich dann an die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes halten.

Die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die Abwägung einzustellen. Hierzu wird auf die anliegende Gegenüberstellung der Stellungnahmen mit Anmerkungen zur abwägenden Behandlung der Anregungen und Hinweise verwiesen. Bereits aus den wasserrechtlichen Anforderungen ergibt sich die Notwendigkeit für eine inhaltliche Anpassung des Planentwurfs und eine erneute Beteiligung.

Insoweit besteht die Gelegenheit, den Bebauungsplan inhaltlich stärker auf die Entwicklung eines „Gesundheitscampus“ auszurichten. Hierzu wird die Art der baulichen Nutzung neu als Sondergebiet ausgewiesen und ein Katalog zulässiger Nutzungen, die auf die Gesundheitsversorgung ausgerichtet sind, festgesetzt. Wohnungen bleiben zulässig, sie sind in den obersten Geschossen von Gebäuden anzuordnen.

Der Bebauungsplanentwurf ist erneut in das Internet einzustellen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, sind erneut zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mehrkosten in geringem Umfang für die erneute Bearbeitung der Offenlage durch das Büro KUBUS.

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage beigefügten Anmerkungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise werden als Stellungnahmen der Gemeinde Ehringshausen beschlossen.
2. Der ergänzte und geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Stegwiese“ wird gebilligt.
3. Der ergänzte und geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist erneut im Internet zu veröffentlichen, die Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

Anlage(n):

1. Stegwiese Anlage BG
2. Stegwiese Anlage BP
3. Stegwiese Anlage Abwägung