

| Beschlussvorlage | |
|-------------------------|-----------------|
| VL-110/2024 | |
| Datum | 21.05.2024 |
| Aktenzeichen | 60 I |
| Sachbearbeiter/-in | Frau Luboeinski |

Gemeinde Ehringshausen

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

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|---|------------|-----------------|
| Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen | 27.05.2024 | vorberatend |
| Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss | 01.07.2024 | vorberatend |
| Haupt - und Finanzausschuss | 01.07.2024 | vorberatend |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen | 04.07.2024 | beschließend |

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Bitz“
der Gemeinde Ehringshausen- Ortsteil Kölschhausen;
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-
A: Abwägungsbeschluss
B: Satzungsbeschluss**

Sachdarstellung:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes OT Kölschhausen Nr. 3/1. Änderung „In der Bitz“ wurde am 14.12.2023 von der Gemeindevertretung gefasst.

Vom Grundstückseigentümer wurde für das erforderliche Planungsverfahren das Planungsbüro Koch aus Werdorf beauftragt.

Das Plangebiet ist bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um dauerhaften Leerstand zu vermeiden, soll der Planbereich in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 15.01.2024 bis 19.01.2024. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 05.02.2024 bis 08.03.2024. In diesem Rahmen wurden ebenfalls keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 05.02.2024 bis 08.03.2024 durchgeführt.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen aus dem Beteiligungsverfahren werden im Zuge der Beschlussfassung aufgegriffen und abwägend behandelt. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und Anmerkungen zu den darin gegebenen Anregungen und Hinweisen ist in den anliegenden Abwägungsempfehlungen, die das Planungsbüro Koch vorbereitet hat, beigefügt.

Eine Stellungnahme sollte in den politischen Gremien im Rahmen der Abwägung nochmals vertiefend beraten werden:

Das Dez. 41.4 „Nachsorgender Bodenschutz“ beim Regierungspräsidiums Gießen hat in seiner Stellungnahme zu diesem Altstandort u.a. ausgeführt, dass auf der angefragten Fläche Branchen der Gefährdungsklasse 5 (Galvanik) angesiedelt waren, sowie Einleitungen von Kupfer-Sulfat-Lösungen in die Kanalisation (1992) und Versickerungen von LHKW's (1986) dokumentiert sind. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wird empfohlen dringend eine aktuelle und bewertungsfähige Beprobung des Untergrundes im Rahmen einer orientierenden Untersuchung heranzuziehen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte mit dieser Stellungnahme sehr sorgfältig umgegangen werden, da die Gemeinde Ehringshausen, als Träger der Bauleitplanung ggf. in Zukunft mit Ansprüchen auf Schadensersatz konfrontiert werden könnte, wenn sie Anhaltspunkte für Bodenbelastungen nicht nachgeht.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums (Nachsorgender Bodenschutz -siehe Seite 4 und 5-) ist als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

- A:** Nach eingehender Beratung stimmt die Gemeindevertretung den als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die während des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Bitz“, Ortsteil Kölschhausen, abgegeben worden sind, zu.
- B:** Die Gemeindevertretung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Bitz“, Ortsteil Kölschhausen, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird zugestimmt. Der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird ebenfalls zugestimmt.

Anlage(n):

1. Abwägungen erstellen
2. Begründung normales (zweistufiges) Verfahren (mit Umweltbericht)
3. Anlage
4. Layout verkleinert \\(1\\)
5. 60 I- Anlage zu 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 , In der Bitz (Stellungnahme RP)