

<b>Beschlussvorlage</b>	
<b>VL-161/2023</b>	
Datum	14.11.2023
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	20.11.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	11.12.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	11.12.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	14.12.2023	beschließend

## **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 3, In der Bitz, 2. Änderung;  
Aufstellungsbeschluss**

## **Sachdarstellung:**

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 20.07.2023 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

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

Der Gebäudekomplex Breitenbacher Straße 2 in Kölschhausen wird derzeit nur teilweise gewerblich genutzt und steht teilweise leer. Das Plangebiet wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Bitz" als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsniveau). Eine Vermietung der Gewerbeflächen mit diesen Einschränkungen gestaltet sich als schwierig. 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.

So können Teilbereiche weiterhin gewerblich genutzt werden und andere Teilbereiche in Wohnungen umgewandelt werden. Dies entspricht den Plänen des Grundstückseigentümers, aber auch der umliegenden Bebauung, die ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt ist.

Das Maß der Nutzung soll im zukünftigen Mischgebiet wie bei den jetzigen Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer maximalen Firsthöhe von 7 m und der Lage der Baugrenze unverändert bleiben. Zusätzlich soll die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt werden.

Wie in den bisher festgesetzten umliegenden Mischgebieten und Gewerbegebieten (Stand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2014) sollen einige Nutzungen ausgeschlossen werden. Neben Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Versammlungsstätten sind dies auch „Anlagen für soziale Zwecke“. Unter diesen Begriff fallen auch Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber. Aufgrund eines bekannt gewordenen Vorhabens zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft wurde im Jahr 2013 eine Veränderungssperre erlassen, da erhebliche Bedenken bestanden, dass eine Einrichtung dieser Art den städtebaulichen Anforderungen an eine sozialgerechte Bodennutzung, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Kölschhausen als nicht-zentraler Ortsteil ohne für die Zielgruppe notwendigen und geeigneten Versorgungseinrichtungen, wurde für eine solche Einrichtung seinerzeit als untauglich erachtet.

Im Hinblick auf die aktuelle und auch zukünftige Problematik bei der Unterbringung von Geflüchteten sollte diese planungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss von „Anlagen für soziale Zwecke“ in den Gremien zumindest nochmals thematisiert/bestätigt werden.

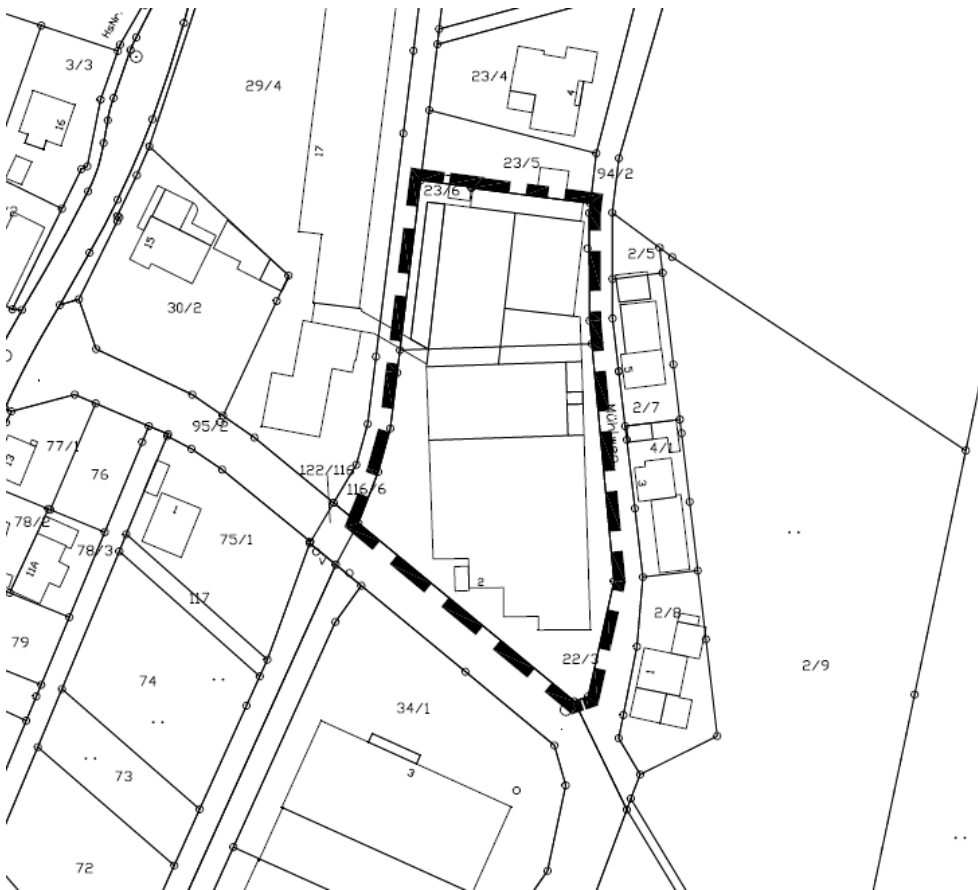
### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan Nr.3 „In der Bitz“, Ortsteil Kölschhausen, zu ändern.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 22/3 und 23/6 in der Flur 10 in der Gemarkung Kölschhausen.



Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)

Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Dem vorgelegten Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung wird zugestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird in Form einer einwöchigen Auslegung des Vorentwurfs bei der Gemeindeverwaltung durchgeführt, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Anschließend ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen.

Anlage(n):

1. Anlage Bebauungsplan
2. 60 I-Anlage zu Bebauungsplan Nr. 3, In der Bitz, 2. Änderung (Vorentwurf Plankarte)