



Gemeinde Ehringshausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Bitz“

OT Kölschhausen

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

10.11.2023

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.4	Informelle Planung	7
4.5	Schutzgebiete	7
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.7	Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	7
5.	Planverfahren	8
5.1	Verfahrensstand	8
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
7.	Erschließung	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
10.	Flächenbilanz	10

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Bitz“ liegt im Westen des Ortsteils Kölschhausen nördlich der Breitenbacher Straße, westlich des Mühlwegs und östlich der Lemp. Er umfasst die Flurstücke 22/3 und 23/6 der Flur 10 in der Gemarkung Kölschhausen. Damit wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „In der Bitz“ überplant.

2. Bestand

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. In den vorhandenen Gebäuden und Hallen befand sich bis 1996 der Galvanikbetrieb der Firma Gebrüder Neuweger GmbH u. Co. KG, welcher Leiterplatten herstellte. Später wurde das Betriebsgelände etwa 20 Jahre durch einen Blumengroßhandel genutzt. Ein kleiner Teil des Geländes wird durch die Eigentümer bewohnt, die auch den Blumengroßhandel betrieben haben. Seit der Aufgabe des Betriebs 2021 wird der gewerbliche Teil des Geländes durch einen Online-Handel sowie durch einen Betrieb für mechanische Fertigung genutzt. Neben der Eigentümerwohnung befinden sich bereits weitere Wohnungen in dem Gebäudekomplex, welche derzeit jedoch nicht genutzt werden. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Bau. Im mittleren Teil befindet sich ein Satteldach, während der überwiegende Teil mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern versehen ist.



Abb. 1-4, Ansichten des Gebäudekomplexes

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „In der Bitz“ wurde im Jahr 1969 von der ehemals selbstständigen Gemeinde Kölschhausen aufgestellt. Im Jahr 2014 wurde der Plan durch die Gemeinde Ehringshausen geändert, teilaufgehoben und ergänzt. Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde der Bereich im Südosten von Kölschhausen neu geordnet. Mit der 1. Änderung wurde ein Teilbereich im Süden als Gewerbebetrieb festgesetzt und die Fläche der Küchenwelt Zeller als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Küchenfachmarkt“. Das Gebiet der hier vorliegenden 2. Änderung wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigen Emissionen auf Mischgebieteniveau festgesetzt und die übrigen Flächen als Mischgebiete 1-3.

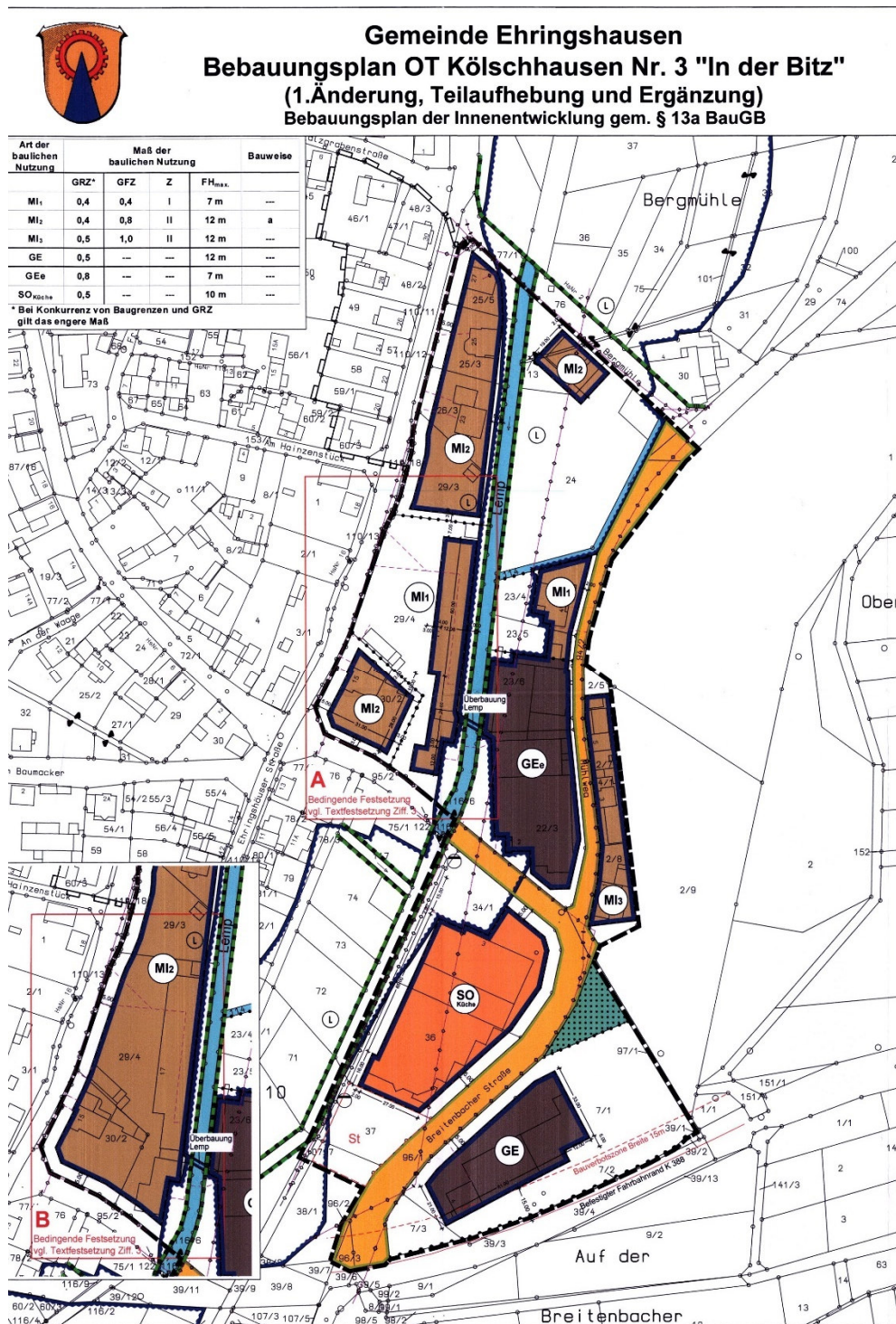


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung (Büro KuBuS, Wetzlar, 2014)

Das Gebiet der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund der Nähe zu auch zum Wohnen genutzten Gebieten als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietsniveau). Da sich eine Nutzung des Geländes durch solche eingeschränkte Betriebe als schwierig erweist und somit dauerhafte Leerstände drohen, und gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll das Gebiet zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit wird neben der nicht störenden gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung ermöglicht.

Das Konzept des Eigentümers der Flächen sieht auch eine solche Nutzungsmischung vor. Während der nördliche und zentrale Bereich als gewerblichen Flächen und Lager vorgesehen sind, sollen in den übrigen Bereichen Wohneinheiten entstehen.

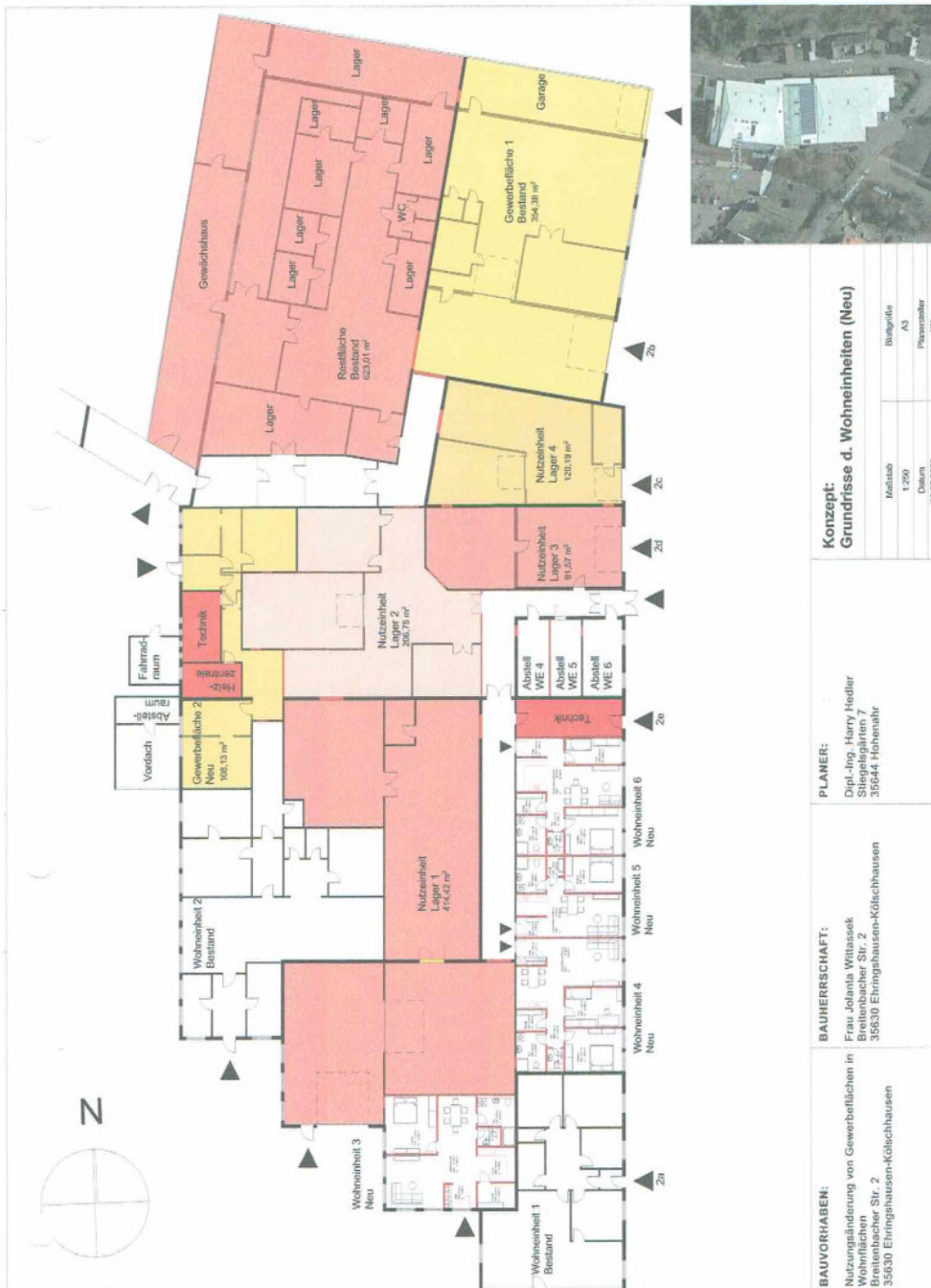


Abb. 6: Nutzungskonzept (Dipl.-Ing. Hedler, Hohenabr. 2023)

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (Ziel: 5.2-1) aus, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Das Bereich wird überlagert mit der Signatur für ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (Grundsatz 6.1.3-1). Da Änderungen in den Ausmaßen des Gebäudes nicht vorgesehen sind, sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

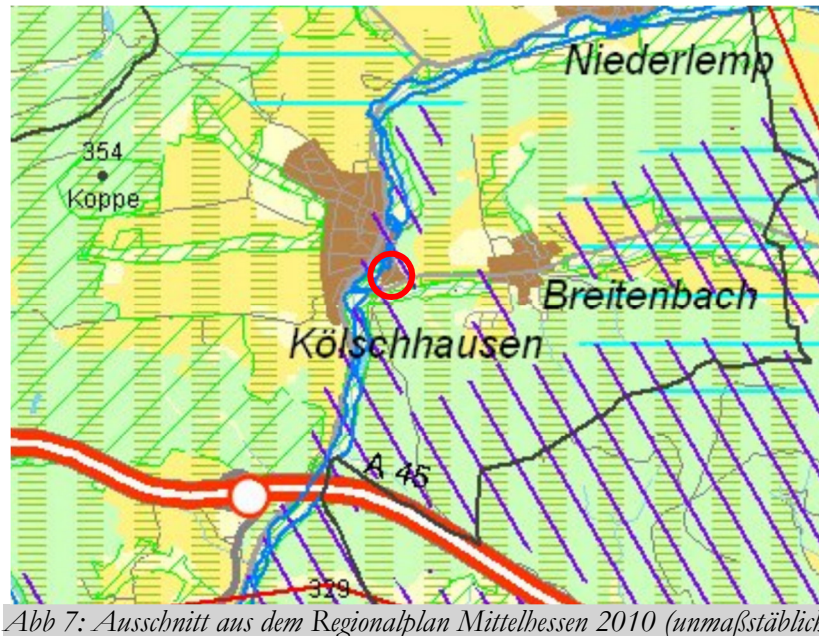


Abb 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1999) der Gemeinde Ehringshausen ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Darstellung stimmt somit nicht mit der Planung überein. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung wird im vorliegenden Fall angewendet; die o.g. Voraussetzungen liegen vor. Die Fläche soll im Zuge der Berichtigung im vorliegenden Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Bitz“ nur im Geltungsbereich dieser Änderung. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung (siehe Abb. 5) werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

4.4 Informelle Planung

Eine informelle Planung liegt in Form eines Entwurfs zur Nutzungsänderung des Planers Dipl.-Ing. Harry Hedler aus Hohenahr vor (siehe Abb. 6).

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt zwei Schutzgebiete:

Zum Einen ist der Bereich entlang der Lemp dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Verordnung vom 06.12.1996) zuzuordnen. Zum Anderen ist es ein Teilbereich des Überschwemmungsgebiets der Lemp (Verordnung vom 13.12.2012).

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Plangebiet.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist der Standort des ehemaligen Galvanik-Betriebs Neuweger GmbH u. Co. KG als Altstandort unter der Nummer 532.008.080.000.014 registriert und im Status mit „Sanierungsverfahren abgeschlossen“ gekennzeichnet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

5. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Bebauungsplanänderung sollen teilweise leerstehende Gebäudeteile einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da keine Veränderungen an den Ausmaßen des baulichen Bestandes vorgesehen sind, sind keine Eingriffe mit der Umnutzung verbunden.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss xx.xx.xxxx; gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen gem. § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 (2) BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lassen sich § 6 (3) BauNVO entnehmen.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen:

- Anlagen für soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, die Versammlungsstätten i.S. der Versammlungsstättenverordnung sind.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt in Anpassung an die umliegenden Mischgebiete, für die diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im zuvor vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 liegt somit zwar höher als Orientierungswerte für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO. Die vorhandene Bebauung liegt aber bei etwas über 70 % des Grundstücks. Sie wird jedoch zusätzlich durch ein enges Baufenster eingegrenzt, welches sie völlig ausfüllt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und eine Zahl der Vollgeschosse war in der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Bitz“ für dieses Gebiet nicht festgesetzt, daher wird dies auch weiterhin so beibehalten.

Die maximale Firsthöhe wurde und wird jedoch auf ein Maß von 7 m begrenzt. Über die Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung hinausgehend wird zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Eins begrenzt. So werden Gestaltungsspielräume für den Fall notwendiger Umbauten des Flachdaches eröffnet, jedoch eine umfassende Aufstockung des in geschlossener Bauweise errichteten Hallenkörpers und damit eine städtebaulich unangepasste Massierung der Bausubstanz ausgeschlossen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung eines Baufeldes bestimmt. Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. In dieser wurde das im Ursprungsbebauungsplan etwas größere Baufeld entlang der Grenze des Überschwemmungsgebiets der Lemp reduziert.

Zwischen den Betriebsstandorten der ehemaligen Leiterplattenfabrikation beiderseits der Lemp besteht ein Verbindungsbau. Das am 21.04.1987 genehmigte Gebäude wurde in der 1. Bebauungsplanänderung mit der Festsetzung von Baugrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wird für den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich ebenfalls übernommen.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Breitenbacher Straße und den Mühlweg, die auch für den Radverkehr beschildert sind, bereits voll erschlossen.

Die nächsten Bushaltestellen der Linien 202 und 205 liegen in jeweils rund 200 m Entfernung („Ehringshäuser Straße“ sowie „Am Baumacker“).

Auch bezüglich der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Die Nutzungsänderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet verursacht keine erhöhten Emissionen auf die umliegenden Gebiete.

Bezüglich der Immissionen sind keine Emittenten in der näheren Umgebung, die gegen eine Ausweisung des Gebiets als Mischgebiet sprechen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe über das bisherige Maß zugelassen, sodass eine naturschutzfachliche Bewertung nicht notwendig ist.

Des Weiteren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für alle Schutzgüter nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 1,8 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.250 m². Davon sind innerhalb der Baugrenze 3.328 m² mit Hauptanlagen bebaubar.

Ehringshausen/Ablar, 10.11.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH