



## **Gemeinde Ehringshausen**

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

#### **OT Kölschhausen**

## **B E G R Ü N D U N G**

**16.07.2024**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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 .....	9
5.1	Verfahrensstand .....	10
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.	Erschließung .....	12
8.	Immissionsschutz .....	13
9.	Wald .....	13
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
11.	Flächenbilanz .....	13

## 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.

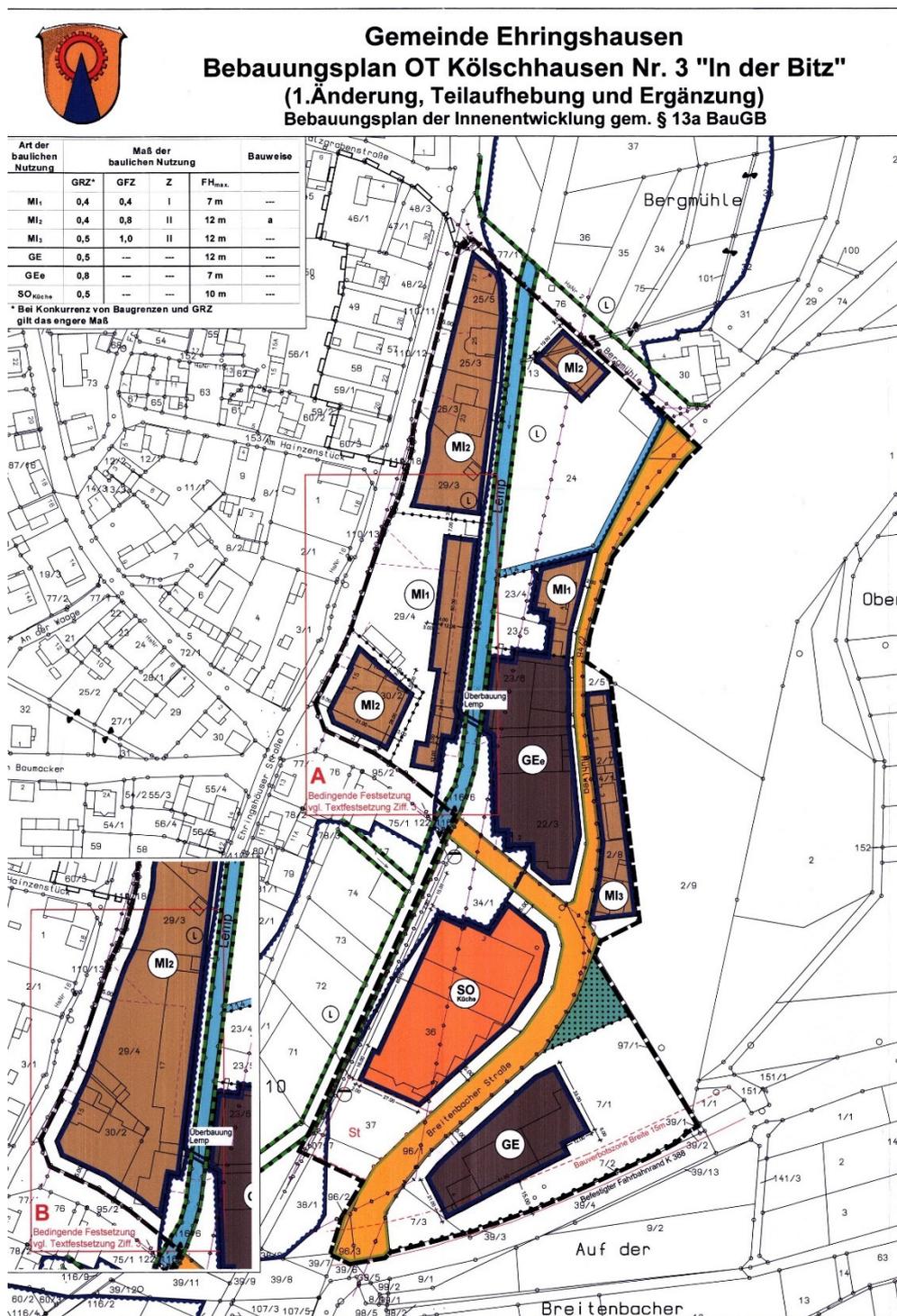


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung (Büro KuBuS, Wetzlar, 2014)

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.

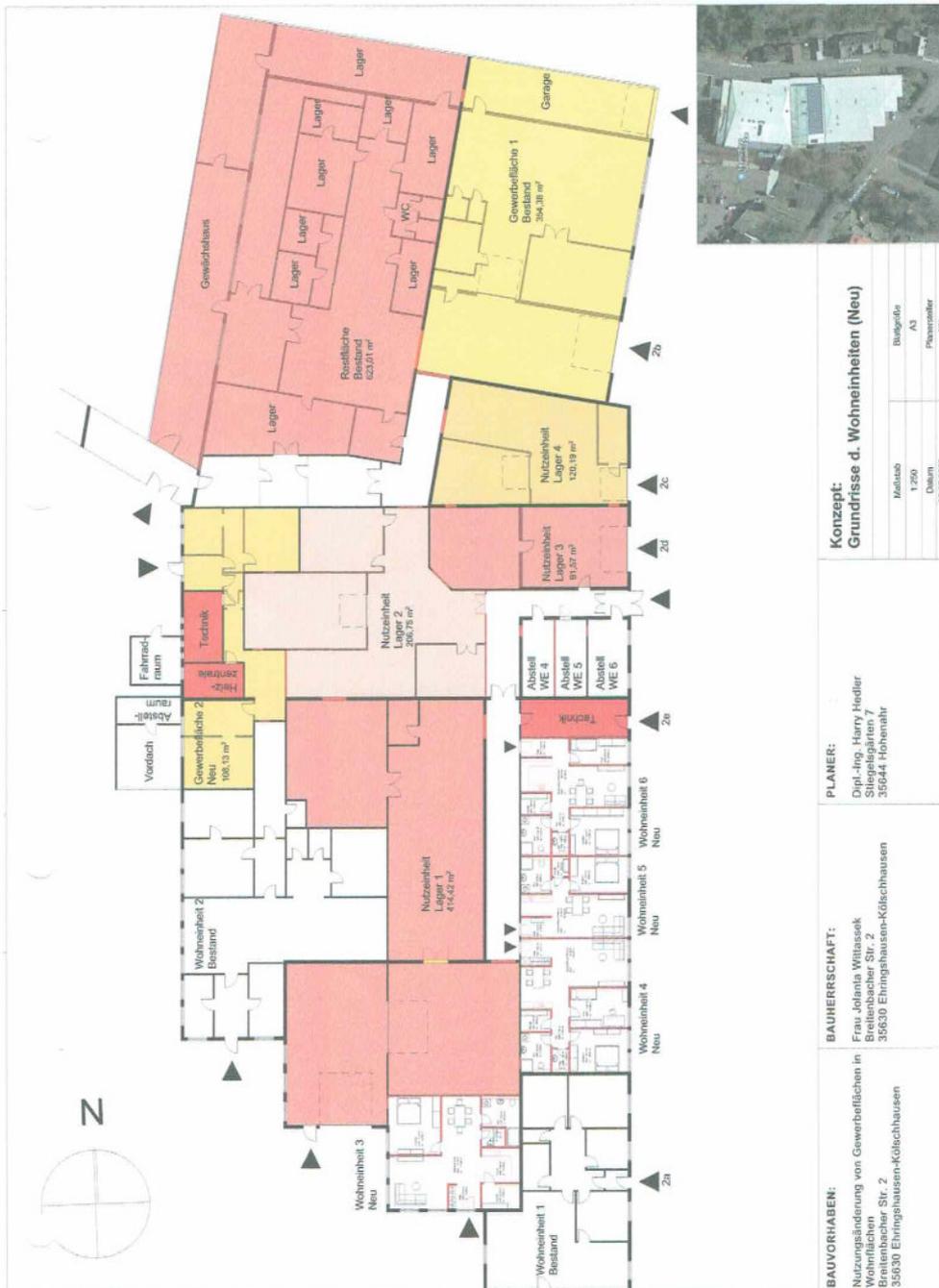


Abb. 6: Nutzungskonzept (Dipl.-Ing. Hedler, Hohenahr, 2023)

## 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.

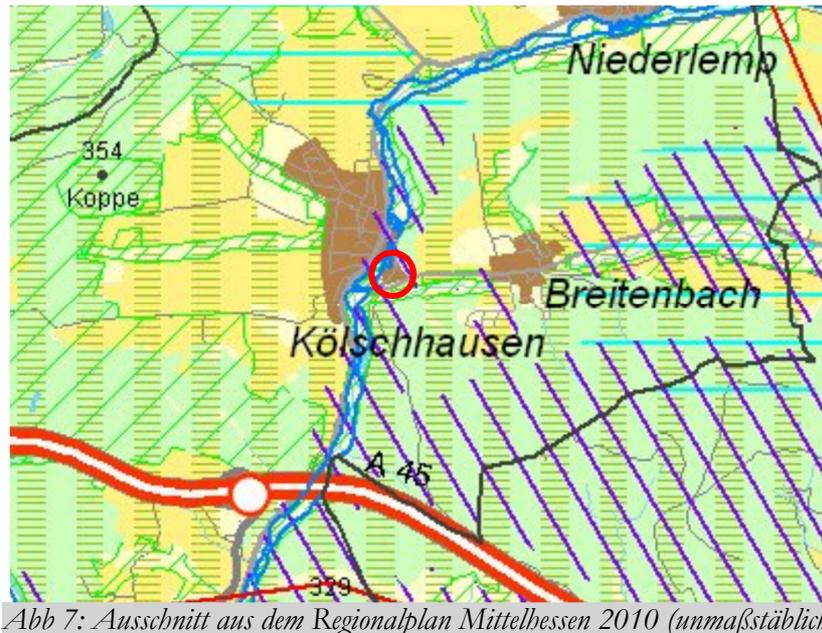


Abb 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 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 dienen, 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.

Es handelt sich dabei um einen Schadensfall von 1986, bei dem LHKW's versickert wurden. Des Weiteren gab es 1992 einen Schadensfall von 1992 bei dem Kupfer-Chlorid in die Kanalisation eingeleitet wurde. Auf dem Gelände wurde zwischen 1992 und 1996 eine Sanierung des Grundwassers betrieben, aber nicht zum Abschluss gebracht. Daher wurden zwischen 1998 und 2006 weitere umwelttechnische Untersuchungen durch das Büro BFAU aus Solms durchgeführt. Nachdem die Messwerte deutlich unter dem Sanierungszielwert lagen, konnte die Sanierung der Altlasten im Jahr 2006 als abgeschlossen betrachtet werden. Ein entsprechendes Schreiben des RP Gießen liegt dem Grundstückseigentümer vor.

In der während der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanänderungsentwurf eingegangenen Stellungnahme teilt das RP Gießen mit, dass am 19.01.2021 Dezernat 41.4 der Bemerkungstext nachgetragen, dass „bei der abschließenden Bewertung [...] nicht berücksichtigt [wurde], dass zwischen der Probenahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen. Die Proben wären dementsprechend nicht bewertbar gewesen“. Es werden daher erneute orientierende Untersuchungen empfohlen.

Der nun in der vorliegenden Stellungnahme neu hervorgebrachte Verdacht bezieht sich auf die letzte Beprobung der LHKW's aus dem Jahr 2005/2006, bei dem nach den aktuellen Angaben des RP Gießen nicht berücksichtigt wurde, dass zwischen der Probenentnahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen und die Proben daher nicht bewertbar gewesen wären.

Richtig ist, dass der letzte Untersuchungsbericht 1,5 Monate nach der Probenentnahme verfasst wurde. Der Bericht wurde laut den Unterlagen am 06.02.2006 verfasst. Es ist aber auch dokumentiert, dass das Datum der Probenentnahme am 20.12.2005 und der Probeneingang im Labor am 21.12.2005 war. Es ist daher davon auszugehen, dass die Probenuntersuchung unmittelbar nach Eingang im Labor erfolgte und lediglich der Bericht 1,5 Monate später verfasst wurde.

Insgesamt wurden in dem mit dem RP Gießen abgestimmten Konzept 7 Rammkernsondierungen niedergebracht und zusätzlich die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen einbezogen. Als Sanierungsziel wurde für die Summe der LHKW eine dauerhafte Unterschreitung von 50 µg/l festgelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Daten der Probenentnahme und die Messwerte aus den Jahren 1998 bis 2005 für zwei Brunnen und die Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 2 in µg/l für die Summe der LHKW. Bei den übrigen Messstellen waren die Messwerte ohnehin unterhalb der Grenzwerte und somit unkritisch.

	30.11. 1998	10.12. 1998	24.06. 1999	26.08. 1999	23.09. 1999	28.10. 1999	25.11. 1999	16.12. 1999
Beobachtungsbrunnen B1	46,7	36,1	39,0	31,2	35,6	23,4	37,5	42,0
Sanierungsbrunnen S1		3,1	5,8	3,7	5,6	3,2	6,1	8,7
RKS 1	22,5	18,0	41,4	31,8	27,0	38,6	37,3	45,7
RKS 2	90,3	94,0	99,5	73,5	62,3	72,4	82,5	103,3

	12.01. 2000	23.02. 2000	22.03. 2000	18.04. 2000	23.05. 2000	20.06. 2000	19.07. 2000	23.08. 2000
Beobachtungsbrunnen B1	27,8	21,0	16,6					
Sanierungsbrunnen S1	14,6	13,0	7,3					
RKS 1	55,9	52,2	45,5	34,8	40,0	38,1	51,0	42,2
RKS 2	90,9	83,3	78,3	70,8	70,3	76,7	89,2	82,3

	28.09. 2000	30.10. 2000	24.11. 2000	14.12. 2000	14.03. 2001	21.06. 2001	19.09. 2001	11.12. 2001
Beobachtungsbrunnen B1	12,3			17,1	23,5		16,3	
Sanierungsbrunnen S1	9,2			10,8	9,8		8,5	
RKS 1	38,7	18,5	25,2	28,1	47,3	33,1	27,1	31,3
RKS 2	69,5	57,8	63,8	67,9	68,5	59,2	43,5	57,2

	20.03. 2002	13.06. 2002	17.12. 2002	11.12. 2003	20.12. 2005
Beobachtungsbrunnen B1	29,1		15,6	12,3	
Sanierungsbrunnen S1	13,5		10,2	8,6	
RKS 1	40,7	36,9	29,5	33,4	5,7
RKS 2	57,8	63,1	52,4	61,3	8,7

Mit Schreiben vom 14.05.2006 wurde dem Grundstückseigentümer vom RP Gießen bescheinigt, dass das Sanierungsziel erreicht wurde. Das Erreichen des Sanierungsziel sei plausibel und nachvollziehbar. Die verbleibende, geringfügige Restbelastung stelle aus altlastenfachlicher Sicht keine schädliche Bodenveränderung mehr dar. Als Fazit wird bescheinigt, dass die Sanierung damit als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Wenn man nun im Jahr 2024 das letzte Messergebnis anzweifelt, lässt sich doch aus dem Trend der Jahre 1998 bis 2003 für die Messstelle RKS 2 herauslesen, dass das Sanierungsziel von 50 µg/l im Jahr 2024 mittlerweile deutlich unterschritten sein dürfte. Die Werte an den anderen Messtellen waren ohnehin dauerhaft unterhalb dieses Sanierungszielwerts.

Zudem befindet sich die damals kritische Messstelle RKS 2 unterhalb des Gebäudes und somit unter versiegelter Fläche und nicht im freien Gelände, wo Bewohner eventuell Gemüse anbauen. Somit wird die Empfehlung des RP Gießen nach erneuten aufwändigen orientierenden Untersuchungen als nicht erforderlich angesehen.

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 m<sup>2</sup> 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 14.12.2023; gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 15.01.2024 bis 19.01.2024, Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger Auslegung im Rathaus unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024, Bekanntgemacht: 01.02.2024.

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 04.07.2024.

## 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. Da sich auf dem Gelände vorher ein Galvanikbetrieb und ein Blumen-großhandel befanden (beides also Betriebe mit hohem Wasserverbrauch und entsprechend hohem Abwasseranfall), ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung und der Abwasseranlagen durch die teilweise Umwandlung in Wohnungen nicht zusätzlich beansprucht wird.

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 (Mischgebiete (MI)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/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 Wasserentnahmen (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.,

Die Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min steht zur Verfügung. Im Übrigen wird auf das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises verwiesen.

In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege 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. 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. Wald

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gefahrenbereich des östlich liegenden Waldes auf den Parzellen 1 und 2/9. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes, welches bereits unter der vorherigen gewerblichen Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt war. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Mühlweg“ Wohnhäuser, die noch deutlich näher am Wald liegen. Daher werden die Baugrenzen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Flächen, die im Abstand von 30 m um die Waldparzellen 1 und 2/9 liegen, werden jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die Gemeinde Ehringshausen als Waldeigentümerin kontrolliert den Baumbestand regelmäßig im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind innerhalb der Baugrenze 3.328 m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen bebaubar.

Ehringshausen/Aßlar, 16.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH





## **Gemeinde Ehringshausen**

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

**OT Kölschhausen**

## **B E G R Ü N D U N G**

**16.07.2024**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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 .....	9
5.1	Verfahrensstand .....	10
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.	Erschließung .....	12
8.	Immissionsschutz .....	13
9.	Wald .....	13
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
11.	Flächenbilanz .....	13

## 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 Mischgebietsniveau festgesetzt und die übrigen Flächen als Mischgebiete 1-3.

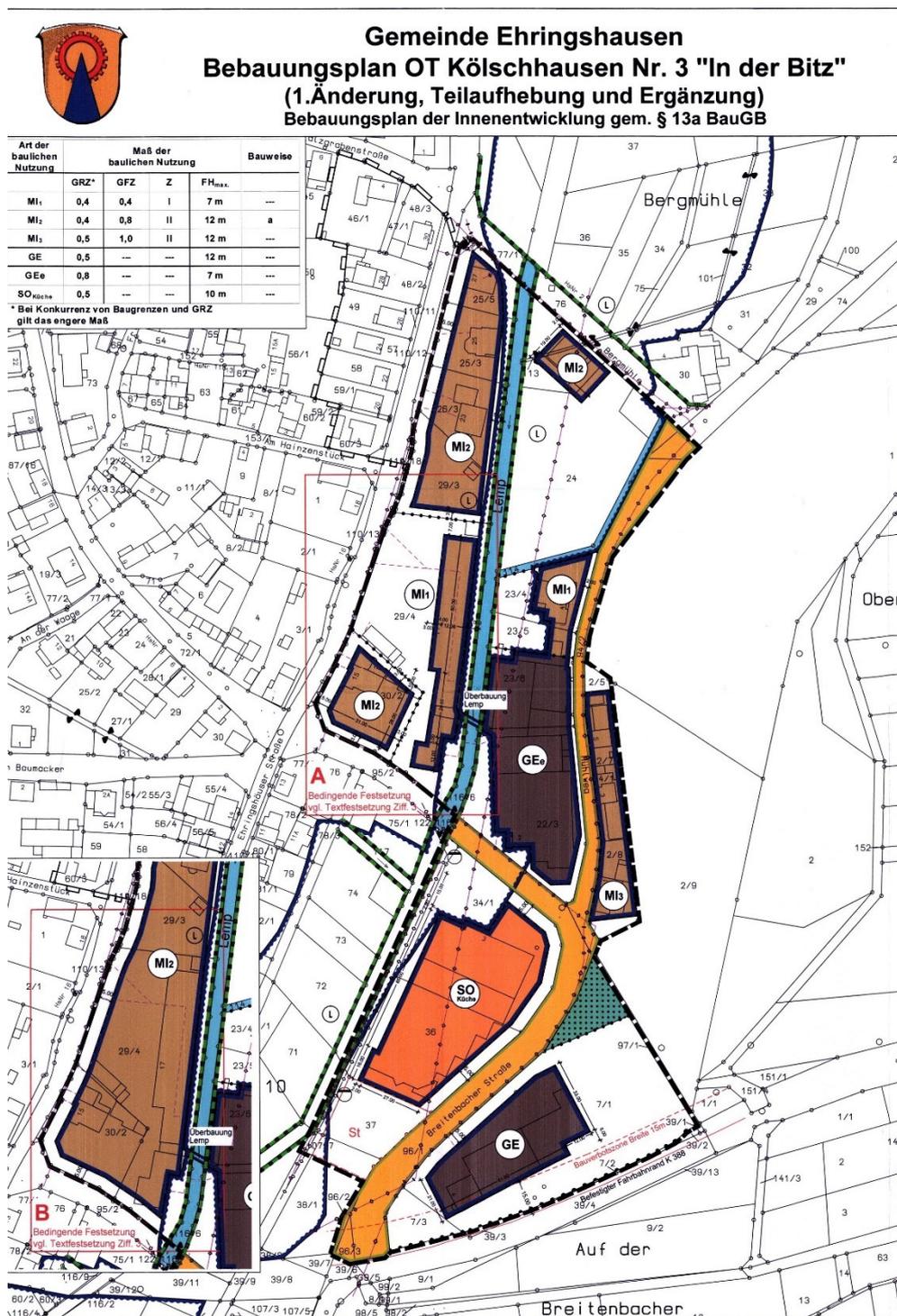


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung (Büro KuBuS, Wetzlar, 2014)

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.

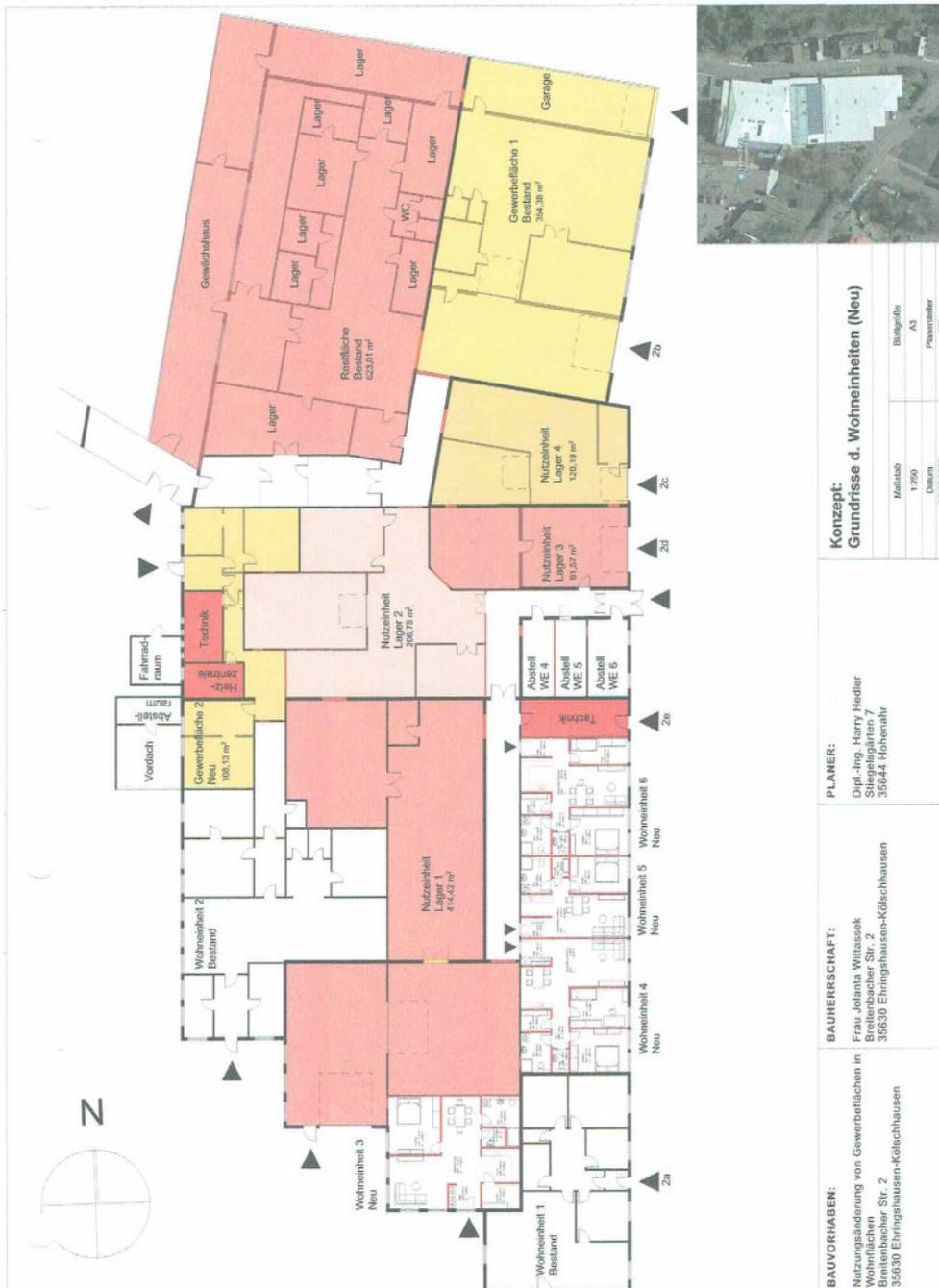


Abb. 6: Nutzungskonzept (Dipl.-Ing. Hedler, Hohenahr, 2023)

## 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.

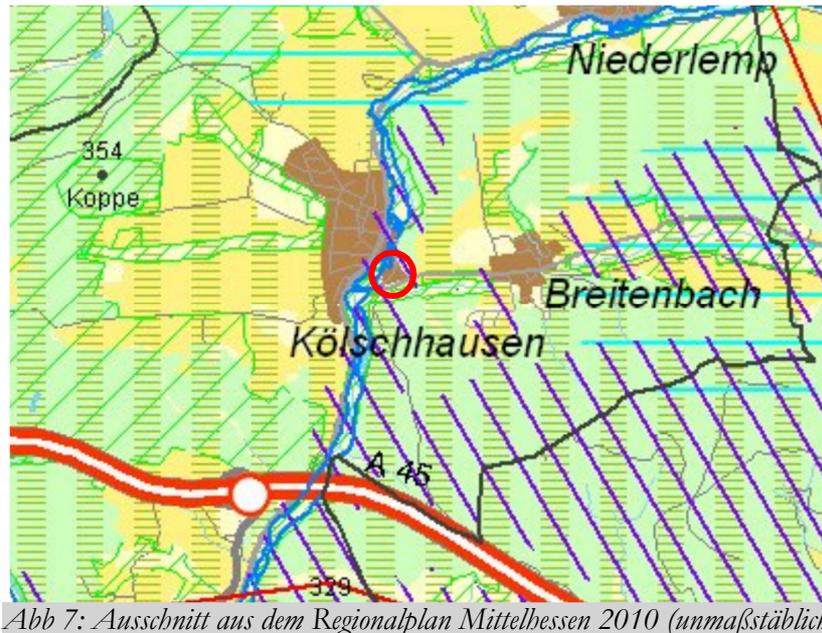


Abb 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 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 dienen, 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.

Es handelt sich dabei um einen Schadensfall von 1986, bei dem LHKW's versickert wurden. Des Weiteren gab es 1992 einen Schadensfall von 1992 bei dem Kupfer-Chlorid in die Kanalisation eingeleitet wurde. Auf dem Gelände wurde zwischen 1992 und 1996 eine Sanierung des Grundwassers betrieben, aber nicht zum Abschluss gebracht. Daher wurden zwischen 1998 und 2006 weitere umwelttechnische Untersuchungen durch das Büro BFAU aus Solms durchgeführt. Nachdem die Messwerte deutlich unter dem Sanierungszielwert lagen, konnte die Sanierung der Altlasten im Jahr 2006 als abgeschlossen betrachtet werden. Ein entsprechendes Schreiben des RP Gießen liegt dem Grundstückseigentümer vor.

In der während der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanänderungsentwurf eingegangenen Stellungnahme teilt das RP Gießen mit, dass am 19.01.2021 Dezernat 41.4 der Bemerkungstext nachgetragen, dass „bei der abschließenden Bewertung [...] nicht berücksichtigt [wurde], dass zwischen der Probenahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen. Die Proben wären dementsprechend nicht bewertbar gewesen“. Es werden daher erneute orientierende Untersuchungen empfohlen.

Der nun in der vorliegenden Stellungnahme neu hervorgebrachte Verdacht bezieht sich auf die letzte Beprobung der LHKW's aus dem Jahr 2005/2006, bei dem nach den aktuellen Angaben des RP Gießen nicht berücksichtigt wurde, dass zwischen der Probenentnahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen und die Proben daher nicht bewertbar gewesen wären.

Richtig ist, dass der letzte Untersuchungsbericht 1,5 Monate nach der Probenentnahme verfasst wurde. Der Bericht wurde laut den Unterlagen am 06.02.2006 verfasst. Es ist aber auch dokumentiert, dass das Datum der Probenentnahme am 20.12.2005 und der Probeneingang im Labor am 21.12.2005 war. Es ist daher davon auszugehen, dass die Probenuntersuchung unmittelbar nach Eingang im Labor erfolgte und lediglich der Bericht 1,5 Monate später verfasst wurde.

Insgesamt wurden in dem mit dem RP Gießen abgestimmten Konzept 7 Rammkernsondierungen niedergebracht und zusätzlich die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen einbezogen. Als Sanierungsziel wurde für die Summe der LHKW eine dauerhafte Unterschreitung von 50 µg/l festgelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Daten der Probenentnahme und die Messwerte aus den Jahren 1998 bis 2005 für zwei Brunnen und die Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 2 in µg/l für die Summe der LHKW. Bei den übrigen Messstellen waren die Messwerte ohnehin unterhalb der Grenzwerte und somit unkritisch.

	30.11. 1998	10.12. 1998	24.06. 1999	26.08. 1999	23.09. 1999	28.10. 1999	25.11. 1999	16.12. 1999
Beobachtungsbrunnen B1	46,7	36,1	39,0	31,2	35,6	23,4	37,5	42,0
Sanierungsbrunnen S1		3,1	5,8	3,7	5,6	3,2	6,1	8,7
RKS 1	22,5	18,0	41,4	31,8	27,0	38,6	37,3	45,7
RKS 2	90,3	94,0	99,5	73,5	62,3	72,4	82,5	103,3

	12.01. 2000	23.02. 2000	22.03. 2000	18.04. 2000	23.05. 2000	20.06. 2000	19.07. 2000	23.08. 2000
Beobachtungsbrunnen B1	27,8	21,0	16,6					
Sanierungsbrunnen S1	14,6	13,0	7,3					
RKS 1	55,9	52,2	45,5	34,8	40,0	38,1	51,0	42,2
RKS 2	90,9	83,3	78,3	70,8	70,3	76,7	89,2	82,3

	28.09. 2000	30.10. 2000	24.11. 2000	14.12. 2000	14.03. 2001	21.06. 2001	19.09. 2001	11.12. 2001
Beobachtungsbrunnen B1	12,3			17,1	23,5		16,3	
Sanierungsbrunnen S1	9,2			10,8	9,8		8,5	
RKS 1	38,7	18,5	25,2	28,1	47,3	33,1	27,1	31,3
RKS 2	69,5	57,8	63,8	67,9	68,5	59,2	43,5	57,2

	20.03. 2002	13.06. 2002	17.12. 2002	11.12. 2003	20.12. 2005
Beobachtungsbrunnen B1	29,1		15,6	12,3	
Sanierungsbrunnen S1	13,5		10,2	8,6	
RKS 1	40,7	36,9	29,5	33,4	5,7
RKS 2	57,8	63,1	52,4	61,3	8,7

Mit Schreiben vom 14.05.2006 wurde dem Grundstückseigentümer vom RP Gießen bescheinigt, dass das Sanierungsziel erreicht wurde. Das Erreichen des Sanierungsziel sei plausibel und nachvollziehbar. Die verbleibende, geringfügige Restbelastung stelle aus altlastenfachlicher Sicht keine schädliche Bodenveränderung mehr dar. Als Fazit wird bescheinigt, dass die Sanierung damit als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Wenn man nun im Jahr 2024 das letzte Messergebnis anzweifelt, lässt sich doch aus dem Trend der Jahre 1998 bis 2003 für die Messstelle RKS 2 herauslesen, dass das Sanierungsziel von 50 µg/l im Jahr 2024 mittlerweile deutlich unterschritten sein dürfte. Die Werte an den anderen Messtellen waren ohnehin dauerhaft unterhalb dieses Sanierungszielwerts.

Zudem befindet sich die damals kritische Messstelle RKS 2 unterhalb des Gebäudes und somit unter versiegelter Fläche und nicht im freien Gelände, wo Bewohner eventuell Gemüse anbauen. Somit wird die Empfehlung des RP Gießen nach erneuten aufwändigen orientierenden Untersuchungen als nicht erforderlich angesehen.

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 m<sup>2</sup> 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 14.12.2023; gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 15.01.2024 bis 19.01.2024, Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger Auslegung im Rathaus unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024, Bekanntgemacht: 01.02.2024.

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 04.07.2024.

## 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. Da sich auf dem Gelände vorher ein Galvanikbetrieb und ein Blumen-großhandel befanden (beides also Betriebe mit hohem Wasserverbrauch und entsprechend hohem Abwasseranfall), ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung und der Abwasseranlagen durch die teilweise Umwandlung in Wohnungen nicht zusätzlich beansprucht wird.

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 (Mischgebiete (MI)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/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 Wasserentnahmen (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.,

Die Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min steht zur Verfügung. Im Übrigen wird auf das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises verwiesen.

In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege 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. 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. Wald

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gefahrenbereich des östlich liegenden Waldes auf den Parzellen 1 und 2/9. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes, welches bereits unter der vorherigen gewerblichen Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt war. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Mühlweg“ Wohnhäuser, die noch deutlich näher am Wald liegen. Daher werden die Baugrenzen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Flächen, die im Abstand von 30 m um die Waldparzellen 1 und 2/9 liegen, werden jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die Gemeinde Ehringshausen als Waldeigentümerin kontrolliert den Baumbestand regelmäßig im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind innerhalb der Baugrenze 3.328 m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen bebaubar.

Ehringshausen/Aßlar, 16.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH





## **Gemeinde Ehringshausen**

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

#### **OT Kölschhausen**

## **B E G R Ü N D U N G**

**16.07.2024**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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 .....	9
5.1	Verfahrensstand .....	10
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.	Erschließung .....	12
8.	Immissionsschutz .....	13
9.	Wald .....	13
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
11.	Flächenbilanz .....	13

## 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.

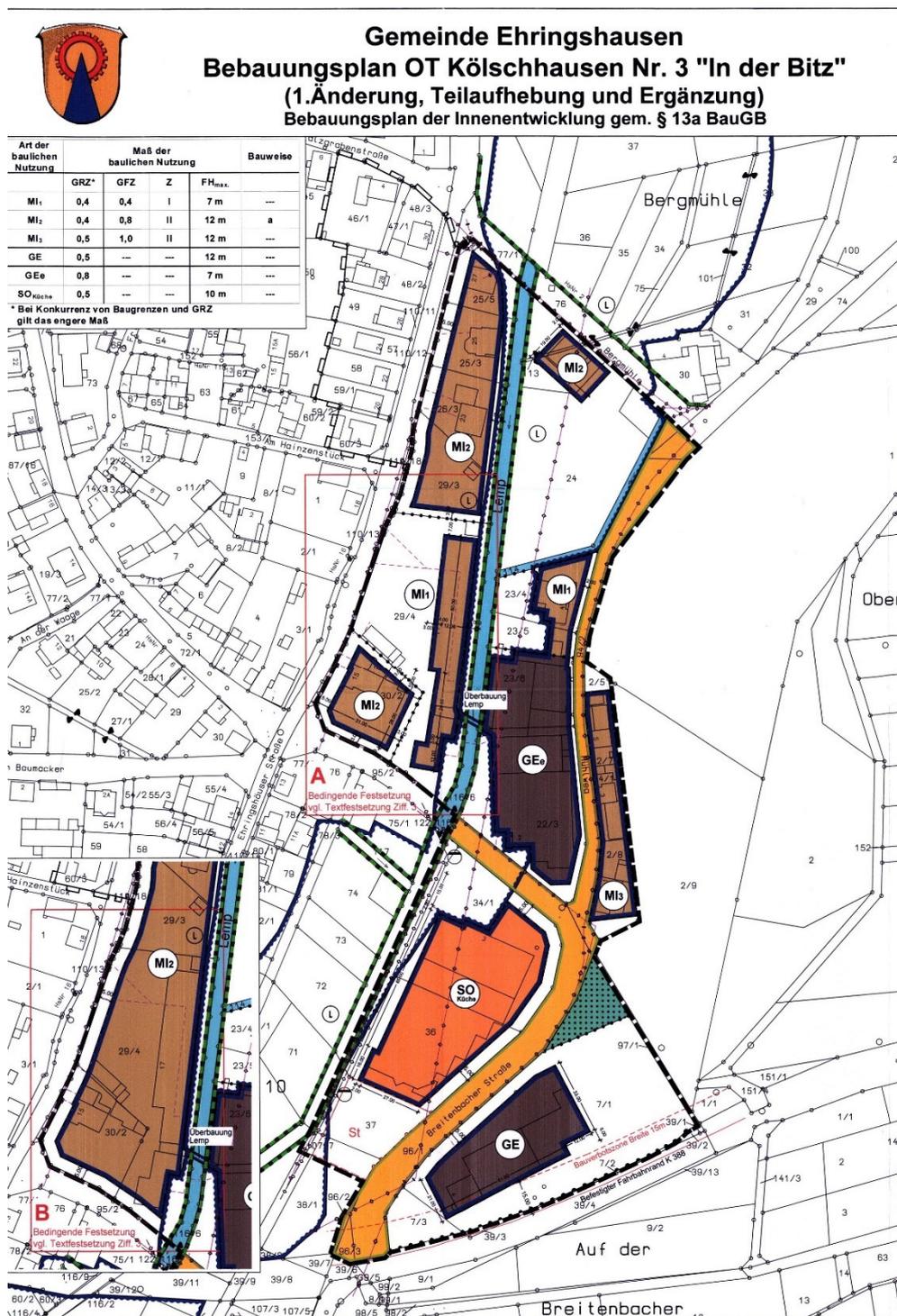


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung (Büro KuBuS, Wetzlar, 2014)

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.

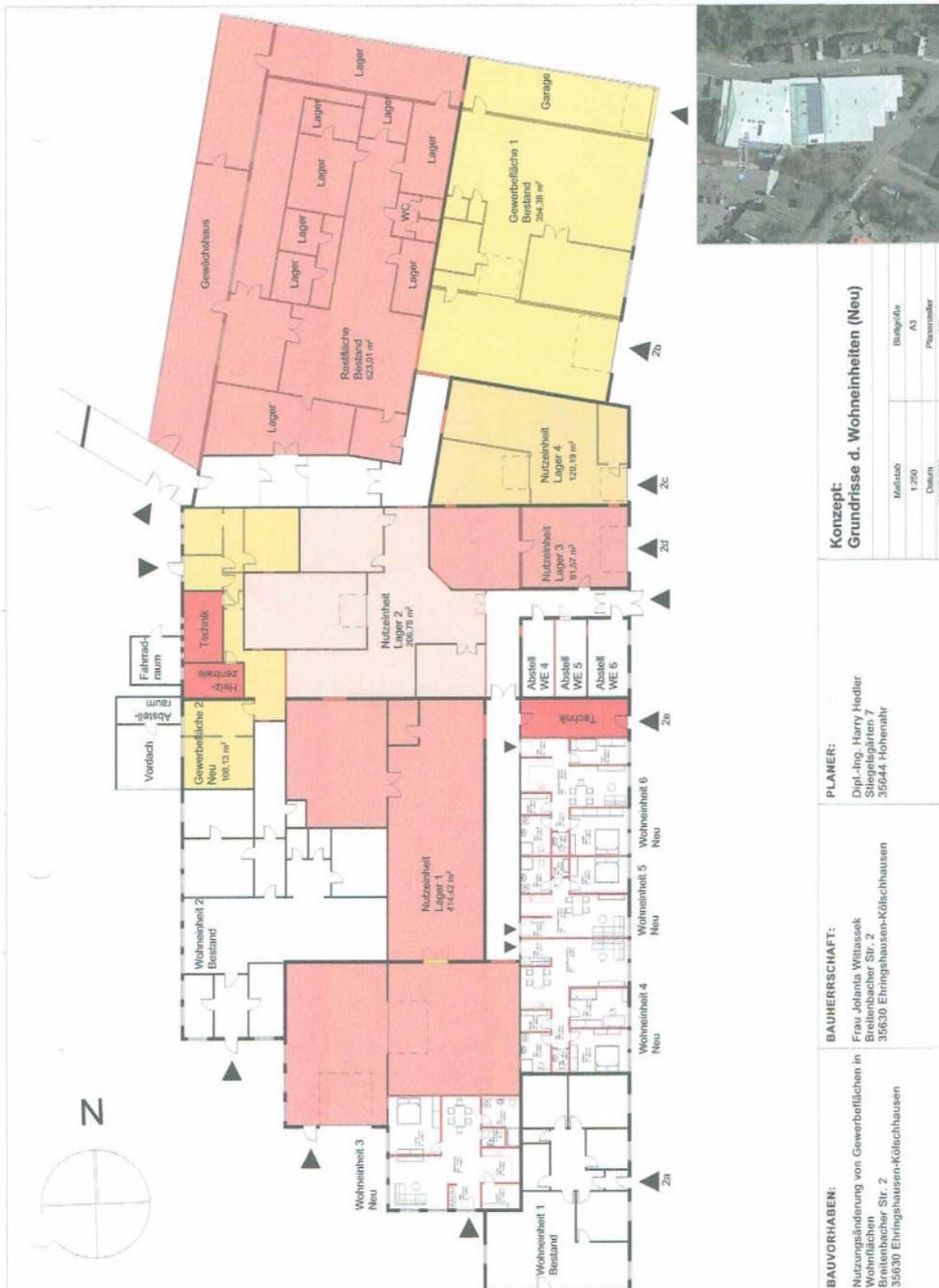


Abb. 6: Nutzungskonzept (Dipl.-Ing. Hedler, Hohenahr, 2023)

## 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.

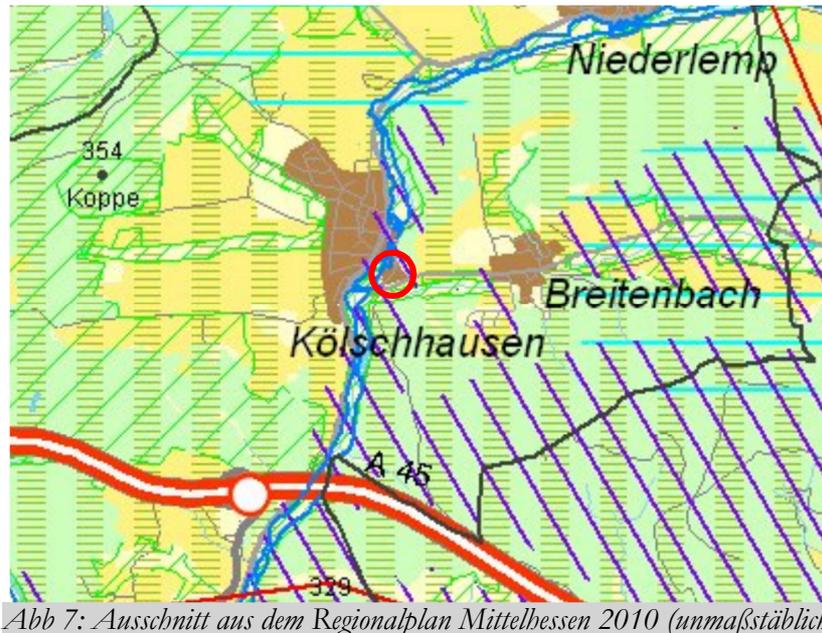


Abb 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 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 dienen, 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.

Es handelt sich dabei um einen Schadensfall von 1986, bei dem LHKW's versickert wurden. Des Weiteren gab es 1992 einen Schadensfall von 1992 bei dem Kupfer-Chlorid in die Kanalisation eingeleitet wurde. Auf dem Gelände wurde zwischen 1992 und 1996 eine Sanierung des Grundwassers betrieben, aber nicht zum Abschluss gebracht. Daher wurden zwischen 1998 und 2006 weitere umwelttechnische Untersuchungen durch das Büro BFAU aus Solms durchgeführt. Nachdem die Messwerte deutlich unter dem Sanierungszielwert lagen, konnte die Sanierung der Altlasten im Jahr 2006 als abgeschlossen betrachtet werden. Ein entsprechendes Schreiben des RP Gießen liegt dem Grundstückseigentümer vor.

In der während der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanänderungsentwurf eingegangenen Stellungnahme teilt das RP Gießen mit, dass am 19.01.2021 Dezernat 41.4 der Bemerkungstext nachgetragen, dass „bei der abschließenden Bewertung [...] nicht berücksichtigt [wurde], dass zwischen der Probenahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen. Die Proben wären dementsprechend nicht bewertbar gewesen“. Es werden daher erneute orientierende Untersuchungen empfohlen.

Der nun in der vorliegenden Stellungnahme neu hervorgebrachte Verdacht bezieht sich auf die letzte Beprobung der LHKW's aus dem Jahr 2005/2006, bei dem nach den aktuellen Angaben des RP Gießen nicht berücksichtigt wurde, dass zwischen der Probenentnahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen und die Proben daher nicht bewertbar gewesen wären.

Richtig ist, dass der letzte Untersuchungsbericht 1,5 Monate nach der Probenentnahme verfasst wurde. Der Bericht wurde laut den Unterlagen am 06.02.2006 verfasst. Es ist aber auch dokumentiert, dass das Datum der Probenentnahme am 20.12.2005 und der Probeneingang im Labor am 21.12.2005 war. Es ist daher davon auszugehen, dass die Probenuntersuchung unmittelbar nach Eingang im Labor erfolgte und lediglich der Bericht 1,5 Monate später verfasst wurde.

Insgesamt wurden in dem mit dem RP Gießen abgestimmten Konzept 7 Rammkernsondierungen niedergebracht und zusätzlich die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen einbezogen. Als Sanierungsziel wurde für die Summe der LHKW eine dauerhafte Unterschreitung von 50 µg/l festgelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Daten der Probenentnahme und die Messwerte aus den Jahren 1998 bis 2005 für zwei Brunnen und die Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 2 in µg/l für die Summe der LHKW. Bei den übrigen Messstellen waren die Messwerte ohnehin unterhalb der Grenzwerte und somit unkritisch.

	30.11. 1998	10.12. 1998	24.06. 1999	26.08. 1999	23.09. 1999	28.10. 1999	25.11. 1999	16.12. 1999
Beobachtungsbrunnen B1	46,7	36,1	39,0	31,2	35,6	23,4	37,5	42,0
Sanierungsbrunnen S1		3,1	5,8	3,7	5,6	3,2	6,1	8,7
RKS 1	22,5	18,0	41,4	31,8	27,0	38,6	37,3	45,7
RKS 2	90,3	94,0	99,5	73,5	62,3	72,4	82,5	103,3

	12.01. 2000	23.02. 2000	22.03. 2000	18.04. 2000	23.05. 2000	20.06. 2000	19.07. 2000	23.08. 2000
Beobachtungsbrunnen B1	27,8	21,0	16,6					
Sanierungsbrunnen S1	14,6	13,0	7,3					
RKS 1	55,9	52,2	45,5	34,8	40,0	38,1	51,0	42,2
RKS 2	90,9	83,3	78,3	70,8	70,3	76,7	89,2	82,3

	28.09. 2000	30.10. 2000	24.11. 2000	14.12. 2000	14.03. 2001	21.06. 2001	19.09. 2001	11.12. 2001
Beobachtungsbrunnen B1	12,3			17,1	23,5		16,3	
Sanierungsbrunnen S1	9,2			10,8	9,8		8,5	
RKS 1	38,7	18,5	25,2	28,1	47,3	33,1	27,1	31,3
RKS 2	69,5	57,8	63,8	67,9	68,5	59,2	43,5	57,2

	20.03. 2002	13.06. 2002	17.12. 2002	11.12. 2003	20.12. 2005
Beobachtungsbrunnen B1	29,1		15,6	12,3	
Sanierungsbrunnen S1	13,5		10,2	8,6	
RKS 1	40,7	36,9	29,5	33,4	5,7
RKS 2	57,8	63,1	52,4	61,3	8,7

Mit Schreiben vom 14.05.2006 wurde dem Grundstückseigentümer vom RP Gießen bescheinigt, dass das Sanierungsziel erreicht wurde. Das Erreichen des Sanierungsziel sei plausibel und nachvollziehbar. Die verbleibende, geringfügige Restbelastung stelle aus altlastenfachlicher Sicht keine schädliche Bodenveränderung mehr dar. Als Fazit wird bescheinigt, dass die Sanierung damit als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Wenn man nun im Jahr 2024 das letzte Messergebnis anzweifelt, lässt sich doch aus dem Trend der Jahre 1998 bis 2003 für die Messstelle RKS 2 herauslesen, dass das Sanierungsziel von 50 µg/l im Jahr 2024 mittlerweile deutlich unterschritten sein dürfte. Die Werte an den anderen Messtellen waren ohnehin dauerhaft unterhalb dieses Sanierungszielwerts.

Zudem befindet sich die damals kritische Messstelle RKS 2 unterhalb des Gebäudes und somit unter versiegelter Fläche und nicht im freien Gelände, wo Bewohner eventuell Gemüse anbauen. Somit wird die Empfehlung des RP Gießen nach erneuten aufwändigen orientierenden Untersuchungen als nicht erforderlich angesehen.

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 m<sup>2</sup> 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 14.12.2023; gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 15.01.2024 bis 19.01.2024, Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger Auslegung im Rathaus unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024, Bekanntgemacht: 01.02.2024.

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 04.07.2024.

## 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. Da sich auf dem Gelände vorher ein Galvanikbetrieb und ein Blumen-großhandel befanden (beides also Betriebe mit hohem Wasserverbrauch und entsprechend hohem Abwasseranfall), ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung und der Abwasseranlagen durch die teilweise Umwandlung in Wohnungen nicht zusätzlich beansprucht wird.

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 (Mischgebiete (MI)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/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 Wasserentnahmen (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.,

Die Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min steht zur Verfügung. Im Übrigen wird auf das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises verwiesen.

In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege 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. 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. Wald

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gefahrenbereich des östlich liegenden Waldes auf den Parzellen 1 und 2/9. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes, welches bereits unter der vorherigen gewerblichen Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt war. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Mühlweg“ Wohnhäuser, die noch deutlich näher am Wald liegen. Daher werden die Baugrenzen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Flächen, die im Abstand von 30 m um die Waldparzellen 1 und 2/9 liegen, werden jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die Gemeinde Ehringshausen als Waldeigentümerin kontrolliert den Baumbestand regelmäßig im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind innerhalb der Baugrenze 3.328 m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen bebaubar.

Ehringshausen/Aßlar, 16.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH





## **Gemeinde Ehringshausen**

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

#### **OT Kölschhausen**

## **B E G R Ü N D U N G**

**16.07.2024**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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 .....	9
5.1	Verfahrensstand .....	10
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.	Erschließung .....	12
8.	Immissionsschutz .....	13
9.	Wald .....	13
10.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
11.	Flächenbilanz .....	13

## 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.

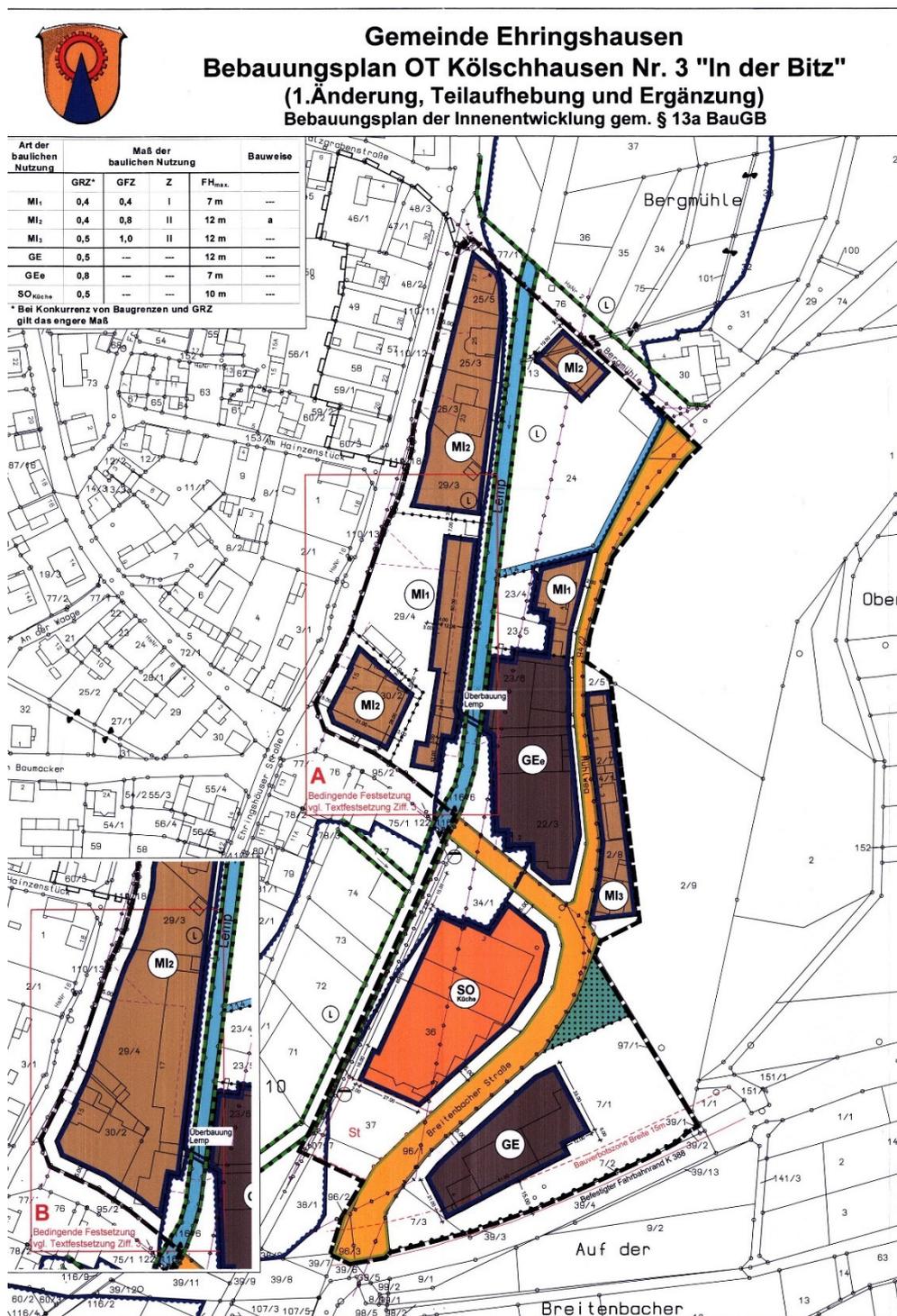


Abb. 5: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung (Büro KuBuS, Wetzlar, 2014)

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.

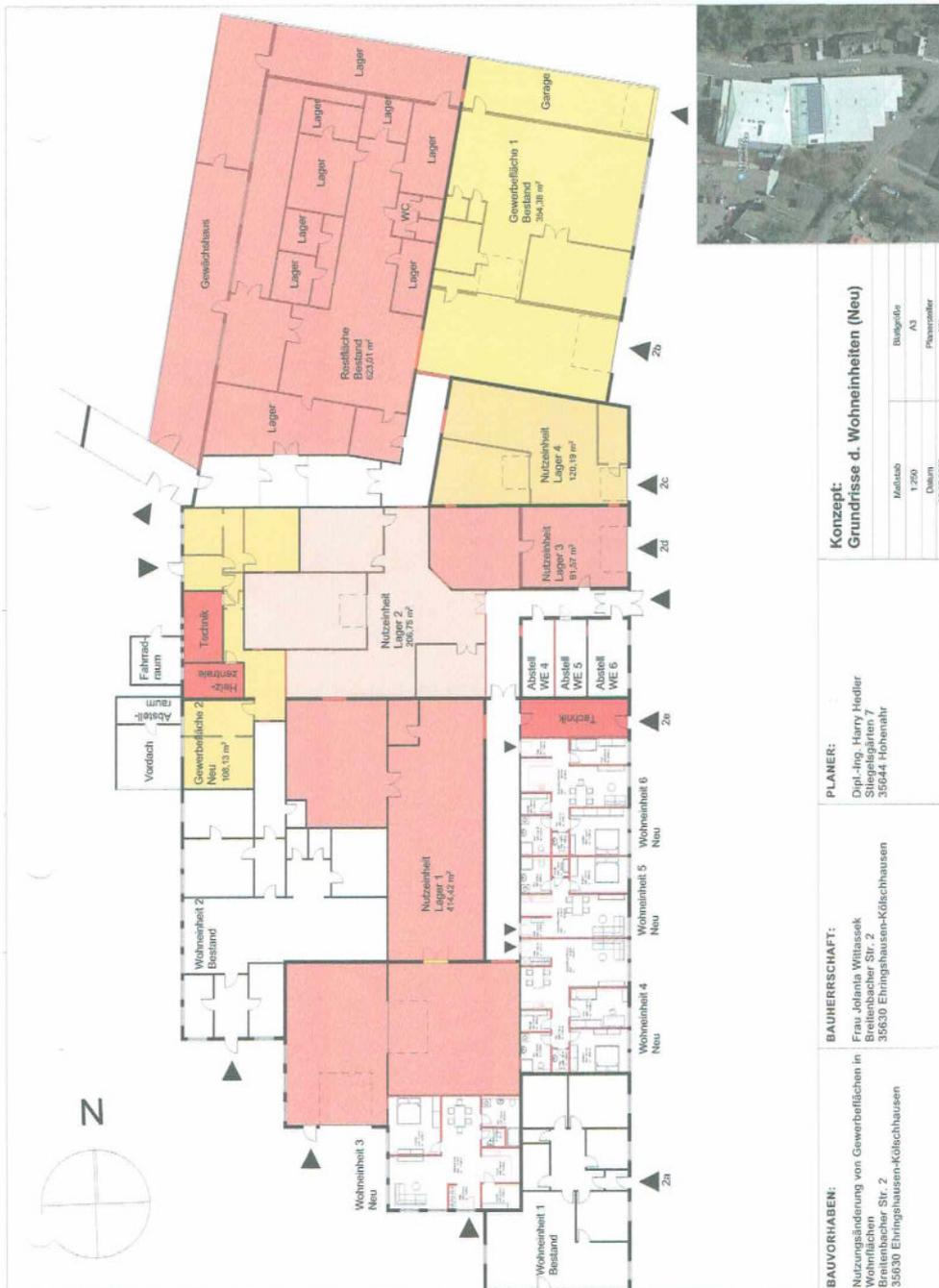


Abb. 6: Nutzungskonzept (Dipl.-Ing. Hedler, Hohenahr, 2023)

## 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.

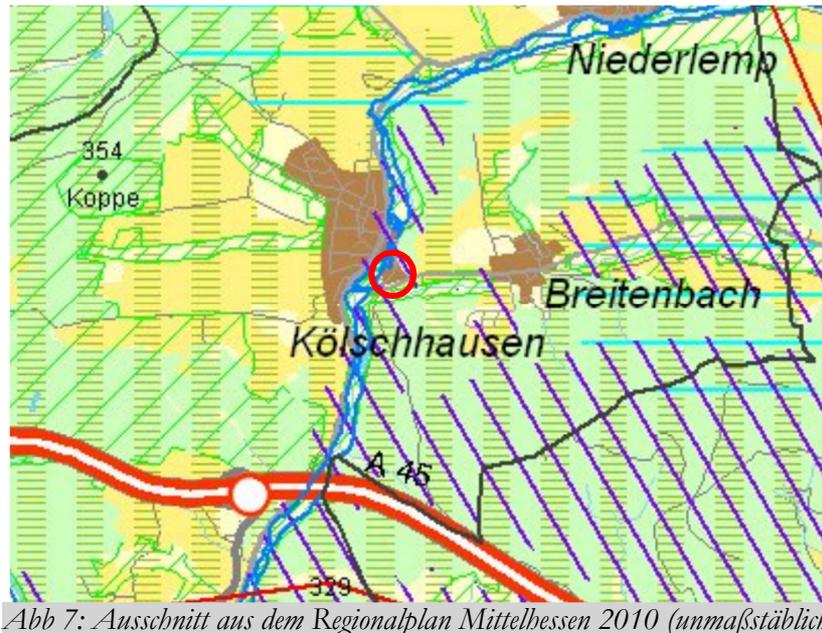


Abb 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

### 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 dienen, 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.

Es handelt sich dabei um einen Schadensfall von 1986, bei dem LHKW's versickert wurden. Des Weiteren gab es 1992 einen Schadensfall von 1992 bei dem Kupfer-Chlorid in die Kanalisation eingeleitet wurde. Auf dem Gelände wurde zwischen 1992 und 1996 eine Sanierung des Grundwassers betrieben, aber nicht zum Abschluss gebracht. Daher wurden zwischen 1998 und 2006 weitere umwelttechnische Untersuchungen durch das Büro BFAU aus Solms durchgeführt. Nachdem die Messwerte deutlich unter dem Sanierungszielwert lagen, konnte die Sanierung der Altlasten im Jahr 2006 als abgeschlossen betrachtet werden. Ein entsprechendes Schreiben des RP Gießen liegt dem Grundstückseigentümer vor.

In der während der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanänderungsentwurf eingegangenen Stellungnahme teilt das RP Gießen mit, dass am 19.01.2021 Dezernat 41.4 der Bemerkungstext nachgetragen, dass „bei der abschließenden Bewertung [...] nicht berücksichtigt [wurde], dass zwischen der Probenahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen. Die Proben wären dementsprechend nicht bewertbar gewesen“. Es werden daher erneute orientierende Untersuchungen empfohlen.

Der nun in der vorliegenden Stellungnahme neu hervorgebrachte Verdacht bezieht sich auf die letzte Beprobung der LHKW's aus dem Jahr 2005/2006, bei dem nach den aktuellen Angaben des RP Gießen nicht berücksichtigt wurde, dass zwischen der Probenentnahme und der Laboruntersuchung 1,5 Monate lagen und die Proben daher nicht bewertbar gewesen wären.

Richtig ist, dass der letzte Untersuchungsbericht 1,5 Monate nach der Probenentnahme verfasst wurde. Der Bericht wurde laut den Unterlagen am 06.02.2006 verfasst. Es ist aber auch dokumentiert, dass das Datum der Probenentnahme am 20.12.2005 und der Probeneingang im Labor am 21.12.2005 war. Es ist daher davon auszugehen, dass die Probenuntersuchung unmittelbar nach Eingang im Labor erfolgte und lediglich der Bericht 1,5 Monate später verfasst wurde.

Insgesamt wurden in dem mit dem RP Gießen abgestimmten Konzept 7 Rammkernsondierungen niedergebracht und zusätzlich die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen einbezogen. Als Sanierungsziel wurde für die Summe der LHKW eine dauerhafte Unterschreitung von 50 µg/l festgelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Daten der Probenentnahme und die Messwerte aus den Jahren 1998 bis 2005 für zwei Brunnen und die Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 2 in µg/l für die Summe der LHKW. Bei den übrigen Messstellen waren die Messwerte ohnehin unterhalb der Grenzwerte und somit unkritisch.

	30.11. 1998	10.12. 1998	24.06. 1999	26.08. 1999	23.09. 1999	28.10. 1999	25.11. 1999	16.12. 1999
Beobachtungsbrunnen B1	46,7	36,1	39,0	31,2	35,6	23,4	37,5	42,0
Sanierungsbrunnen S1		3,1	5,8	3,7	5,6	3,2	6,1	8,7
RKS 1	22,5	18,0	41,4	31,8	27,0	38,6	37,3	45,7
RKS 2	90,3	94,0	99,5	73,5	62,3	72,4	82,5	103,3

	12.01. 2000	23.02. 2000	22.03. 2000	18.04. 2000	23.05. 2000	20.06. 2000	19.07. 2000	23.08. 2000
Beobachtungsbrunnen B1	27,8	21,0	16,6					
Sanierungsbrunnen S1	14,6	13,0	7,3					
RKS 1	55,9	52,2	45,5	34,8	40,0	38,1	51,0	42,2
RKS 2	90,9	83,3	78,3	70,8	70,3	76,7	89,2	82,3

	28.09. 2000	30.10. 2000	24.11. 2000	14.12. 2000	14.03. 2001	21.06. 2001	19.09. 2001	11.12. 2001
Beobachtungsbrunnen B1	12,3			17,1	23,5		16,3	
Sanierungsbrunnen S1	9,2			10,8	9,8		8,5	
RKS 1	38,7	18,5	25,2	28,1	47,3	33,1	27,1	31,3
RKS 2	69,5	57,8	63,8	67,9	68,5	59,2	43,5	57,2

	20.03. 2002	13.06. 2002	17.12. 2002	11.12. 2003	20.12. 2005
Beobachtungsbrunnen B1	29,1		15,6	12,3	
Sanierungsbrunnen S1	13,5		10,2	8,6	
RKS 1	40,7	36,9	29,5	33,4	5,7
RKS 2	57,8	63,1	52,4	61,3	8,7

Mit Schreiben vom 14.05.2006 wurde dem Grundstückseigentümer vom RP Gießen bescheinigt, dass das Sanierungsziel erreicht wurde. Das Erreichen des Sanierungsziel sei plausibel und nachvollziehbar. Die verbleibende, geringfügige Restbelastung stelle aus altlastenfachlicher Sicht keine schädliche Bodenveränderung mehr dar. Als Fazit wird bescheinigt, dass die Sanierung damit als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Wenn man nun im Jahr 2024 das letzte Messergebnis anzweifelt, lässt sich doch aus dem Trend der Jahre 1998 bis 2003 für die Messstelle RKS 2 herauslesen, dass das Sanierungsziel von 50 µg/l im Jahr 2024 mittlerweile deutlich unterschritten sein dürfte. Die Werte an den anderen Messtellen waren ohnehin dauerhaft unterhalb dieses Sanierungszielwerts.

Zudem befindet sich die damals kritische Messstelle RKS 2 unterhalb des Gebäudes und somit unter versiegelter Fläche und nicht im freien Gelände, wo Bewohner eventuell Gemüse anbauen. Somit wird die Empfehlung des RP Gießen nach erneuten aufwändigen orientierenden Untersuchungen als nicht erforderlich angesehen.

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 m<sup>2</sup> 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 14.12.2023; gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 15.01.2024 bis 19.01.2024, Bekanntgemacht: 11.01.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger Auslegung im Rathaus unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024, Bekanntgemacht: 01.02.2024.

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: 05.02.2024 bis 06.03.2024.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 04.07.2024.

## 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. Da sich auf dem Gelände vorher ein Galvanikbetrieb und ein Blumen-großhandel befanden (beides also Betriebe mit hohem Wasserverbrauch und entsprechend hohem Abwasseranfall), ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung und der Abwasseranlagen durch die teilweise Umwandlung in Wohnungen nicht zusätzlich beansprucht wird.

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 (Mischgebiete (MI)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/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 Wasserentnahmen (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.,

Die Löschwassermenge von mindestens 1.600 Ltr./Min steht zur Verfügung. Im Übrigen wird auf das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises verwiesen.

In der Gemeinde Ehringshausen steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege 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. 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. Wald

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gefahrenbereich des östlich liegenden Waldes auf den Parzellen 1 und 2/9. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes, welches bereits unter der vorherigen gewerblichen Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt war. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Mühlweg“ Wohnhäuser, die noch deutlich näher am Wald liegen. Daher werden die Baugrenzen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Flächen, die im Abstand von 30 m um die Waldparzellen 1 und 2/9 liegen, werden jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die Gemeinde Ehringshausen als Waldeigentümerin kontrolliert den Baumbestand regelmäßig im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind innerhalb der Baugrenze 3.328 m<sup>2</sup> mit Hauptanlagen bebaubar.

Ehringshausen/Aßlar, 16.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

