

**Gemeinde Ehringshausen**

**Bebauungsplan OT Nr. 6 „Auf den Röden“, 3. Änderung**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)**

**Begründung**



Planstand: Entwurf 02/2023

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	7
4	Festsetzungen .....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	9
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	10
5.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	10
5.1.1	Gewässerschutz.....	10
5.1.2	Bodenschutz.....	10
5.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	11
5.2	Verkehr.....	12
5.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12
5.4	Bodenordnung.....	12

Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

In der Gemeinde Ehringshausen ist der Neubau einer der Rettungswache geplant. Die vorhandene Einrichtung in der Industriestraße muss an einen anderen Standort verlegt werden. Dieses Vorhaben ist Auslöser für die Änderung des Bebauungsplans „Auf den Röden“. Unabhängig von den genannten konkreten Vorhaben wird mit der Bebauungsplanänderung das Ziel verfolgt, Innenentwicklungspotenziale auszunutzen und geeignete freie Grundstücke für eine Nachverdichtung zu aktivieren.

Der Bebauungsplan „Auf den Röden“ im Norden Ehringshausens setzt Wohn- und Mischgebiete fest. Die ausgewiesenen Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut. Ein kleinerer Teilbereich an der Einmündung des Richard-Wagner-Rings auf die Kölschhäuser Straße ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage mit dem unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße und der Nähe zur Autobahnauffahrt besonders für den vorgesehenen Neubau einer Rettungswache.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst eine Teilfläche in der Flur 7 und das Flurstück 567 im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr.6 „Auf den Röden“ aus dem Jahr 1978.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal Hessen

Der Geltungsbereich grenzt östlich an bestehende Wohnbebauung und ist eingefasst vom Richard-Wagner-Ring, der Kölschhäuser Straße (Ortsdurchfahrt der L 3052) und der Straße An der Limpseit.

Nördlich und westlich grenzt Wohnnutzung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern an. Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde zuletzt ein Wohn-

und Ärztehaus (Zahnarztpraxis) errichtet. Entlang der Kölschhäuser Straße findet sich kerngebietstypische Mischnutzungen aus Einzelhandel Gewerbe und Wohnen.

Das Plangebiet ist unbebaut, das Grundstück ist Wiesengelände, am Rand zum Richard-Wagner-Ring bestehen zwei Obstbäume. Topografisch fällt das Gelände von Westen zur Kölschhäuser Straße hin ab. Das Plangebiet ist ca. 1.650 m<sup>2</sup> groß.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Ehringshausen geschaffen.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.650 qm, die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt ca. 660 qm und liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

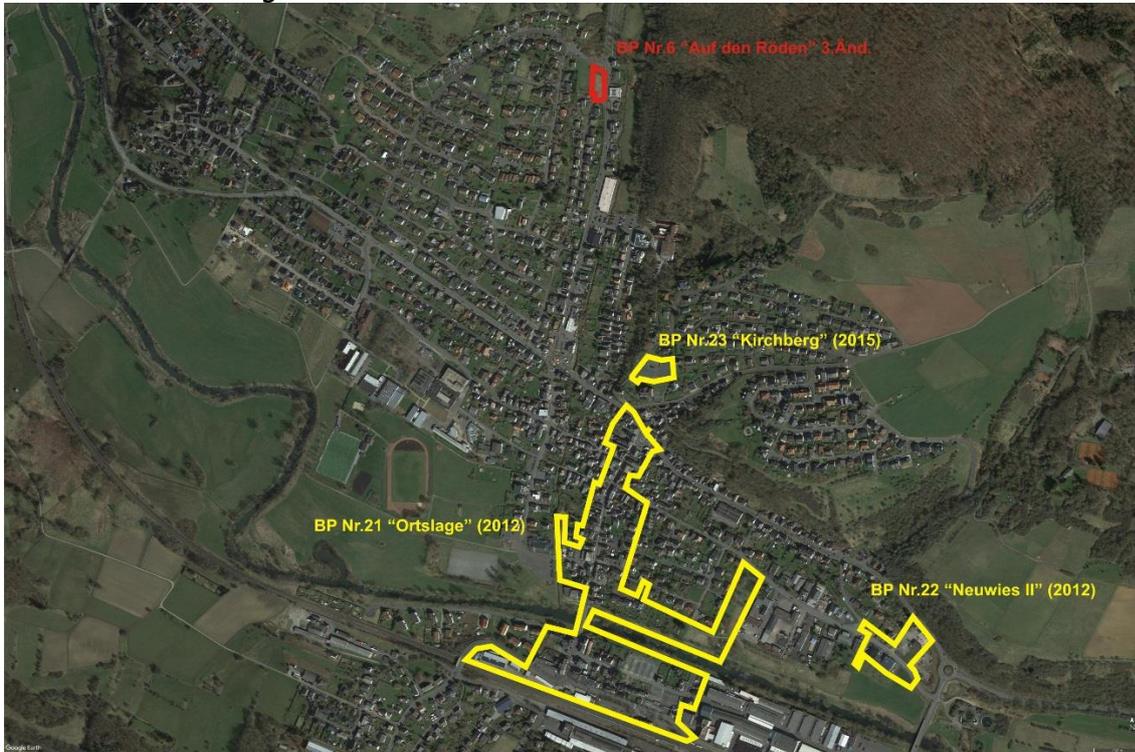
1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen,
2. der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen,
4. im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

In der Kerngemeinde Ehringshausen sind folgende Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 23 „Kirchberg“ (2015) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz,
- Bebauungsplan Nr. 21 „Ortslage“ (2012) Mischgebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen,
- Bebauungsplan Nr. 22 „Neuwies II“ (2012) Mischgebiet, Gewerbegebiet.

Zwar sind also in der Kerngemeinde Ehringshausen bereits Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden, sie stehen jedoch nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden sachlichen und zeitlichen Zusammenhängen, wie die Daten der Aufstellungsverfahren und die Verteilung der Plangebiete im Ortsbereich zeigen (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2:** Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in der Kerngemeinde Ehringshausen



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

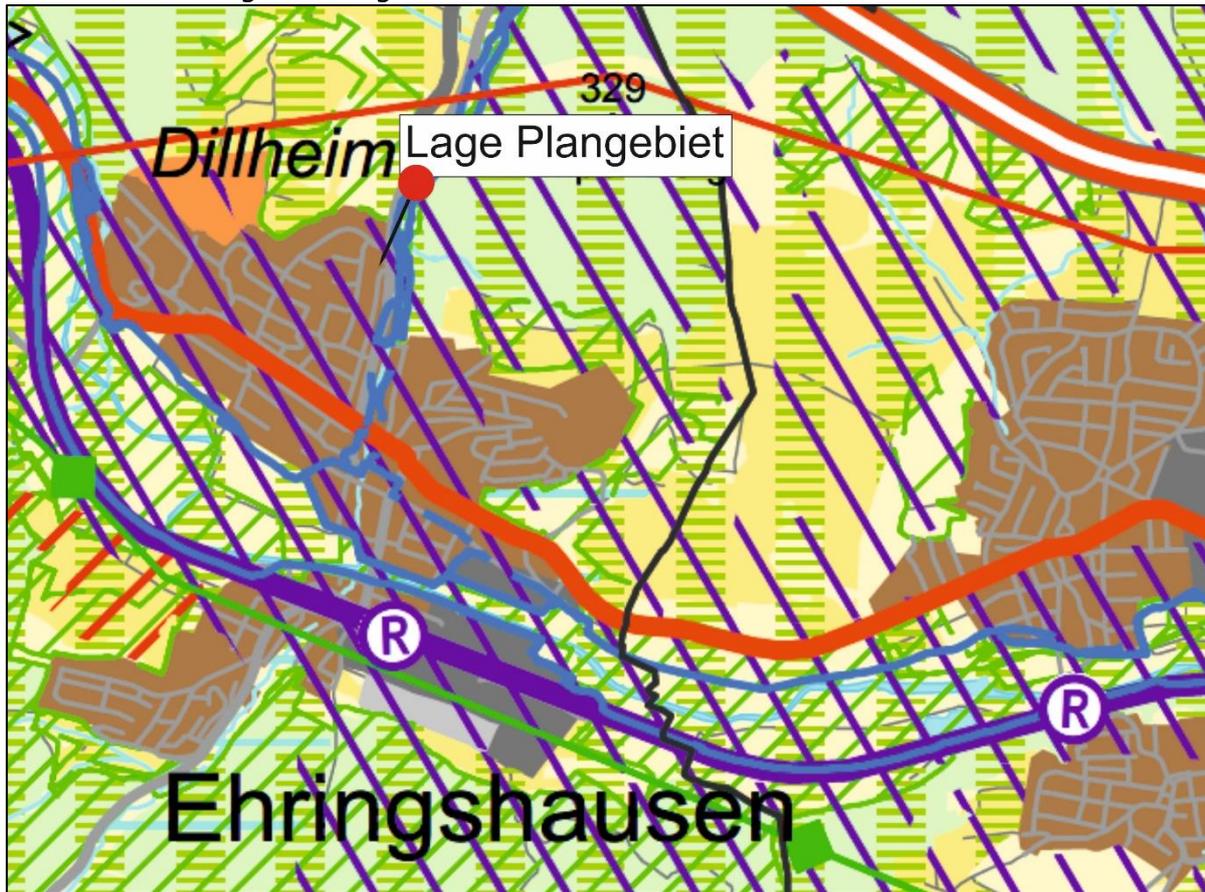
### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes *Siedlung Bestand*. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3).

Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (2010).

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



### 3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen als Grünfläche dargestellt.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes widerspricht dies der bisherigen Darstellung einer Grünfläche. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

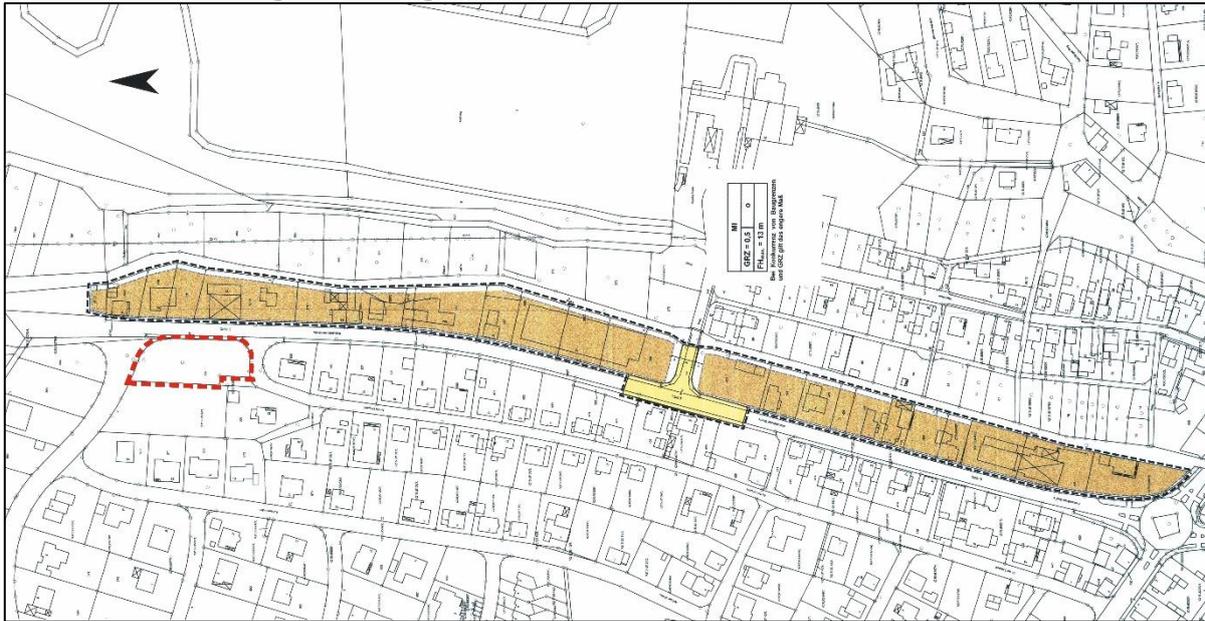


**Abbildung 5:** Bebauungsplan Nr.6 „Auf den Röden“ (1978) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Aus der Zeit von 1979 bis 1985 liegen mehrere Änderungen des Ausgangsplanes vor. Diese betreffen verschieden Gestaltungsvorgaben wie Firstrichtung, Dachneigung, Dachform, Sockelmauern.

**Abbildung 6:** Bebauungsplan Nr.6, 2. Änderung „Auf den Röden“ (2006) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Aus dem Jahr 2006 datiert die zweite Änderung des Bebauungsplans „Auf den Röden“. Diese Planung umfasst die als Mischgebiet festgesetzten Flächen östlich der Kölschhäuser Straße und betrifft inhaltlich die Anpassung von der Baugrenzen und die zulässigen Maße der baulichen Nutzung: die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert, die GRZ auf 0,5 heraufgesetzt und eine maximal zulässige Firsthöhe von 13 m anstelle der bis dahin zur Gebäudebemessung herangezogenen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, den Planbereich den angrenzend ausgewiesenen und gemischt genutzten Flächen zuzuordnen, wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ( $FH_{max.}$ ) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Abweichend und ergänzend wird bestimmt, dass für bestimmte Vorhaben (Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche und soziale Zwecke) die zulässige Grundfläche für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Damit wird der für diese Einrichtung regelmäßig zu erwartenden Anforderungen nach Ergänzungsflächen (z.B. Besucherstellplätze, Stellplätze und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge usw.) Rechnung getragen.

Die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ werden mit 0,4 und 1,0 festgesetzt. Damit werden die GRZ und GFZ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1976) für das südlich angrenzende Mischgebiet unverändert übernommen.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

### **4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

Ergänzt werden die Bestimmungen um Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

## **5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **5.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **5.1.2 Bodenschutz**

##### Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Gemeinde Ehringshausen befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist die bauliche Nachverdichtung im Bestand der Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

---

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind aus diesem Grund folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die Bauherrschaften sollen zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden. Hierzu sind auch die Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund (Bodenschutz für Bauausführende)

Boden - damit Ihr Garten funktioniert („Bodenschutz für Häuslebauer“)

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zwar um eine von baulichen Aktivitäten unberührte Freifläche, allerdings ist dieser kleinflächige Bereich von 3 Seiten mit Straßen umgeben und westlich grenzt Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung und einer zukünftigen baulichen Nutzung wird eine Versiegelung unvermeidbar, allerdings ist die maximal zulässige Überbauung durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 begrenzt und die unmittelbare Lage an der Straße macht den Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen, die wiederum Boden in Anspruch nehmen, entbehrlich.

### **5.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich, außer denen auf dem Grundstück selbst. Die Neubebauung wird über die Kölschhäuser Straße an die bestehenden Erschließungsanlagen angebunden.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

## **5.2 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über die Kölschhäuser Straße (L 3052) zur nördlich verlaufenden BAB 45, in ca. 1,5 km Entfernung. Die Kölschhäuser Straße ist als innerörtliche Sammelstraße gleichzeitig Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Bushaltestelle „Krankenhaus“, ortseinwärts an der Kölschhäuser Straße in ca. 250 m Entfernung mit den Linien 202 und 205.

## **5.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

## **5.4 Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Ehringshausen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

---