



**Gemeinde Ehringshausen**  
**Ortsteil Ehringshausen**

## **Bebauungsplan Nr. 24 "Nahversorgungszentrum"**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

November 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung .....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1	Verkehrsanbindung.....	3
2.1.1	Straßenanbindung – Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	3
2.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Fußwege .....	4
2.1.3	Ver- und Entsorgung.....	4
<b>3</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
4.1.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	8
4.1.2	Anpassungen im Rahmen der Abwägung .....	8
4.2	Allgemeine Vorprüfung .....	9
<b>5</b>	<b>Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen</b> .....	<b>13</b>
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) .....	13
5.1.1	Zielabweichungsverfahren.....	14
5.2	Kommunale Bauleitplanung.....	17
5.2.1	Flächennutzungsplan.....	17
5.3	Bebauungsplan.....	17
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen .....	18
5.4.1	Naturpark Lahn-Dill-Bergland .....	18
5.4.2	Sonstiges .....	18
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzeption</b> .....	<b>19</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.1.1	Sondergebiet Einzelhandel / Dienstleistungen .....	19
6.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
6.2.2	Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Baumassenzahl .....	21
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	21
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	22
6.4	Geländemodellierung.....	22
6.5	Immissionsschutz .....	22
6.6	Baugestaltung .....	24
6.7	Grünordnung.....	24
6.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich .....	25
6.8	Arten- und Biotopschutz .....	25
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	26
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene</b> ....	<b>28</b>
8.1	Deutsche Bahn AG .....	28
8.2	Strom- und Erdgasversorgung.....	32
8.3	Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 3052.....	32
8.4	Vorlaufende Biotopschutzmaßnahme.....	33
8.5	Grundwasseraufschluss .....	33
8.6	Abbruchmaßnahmen .....	33
8.7	Brandschutzanforderungen .....	33

<b>9</b>	<b>Anhang: Fotodokumentation.....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>36</b>

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Erschließungskonzept - Verkehrsanbindung (eigene Darstellung) .....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 5: Zufahrt in das Plangebiet.....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 6: Straße „Dreieiche“ .....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 7: RMV Haltestellenplan .....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 8: Bebauungs- und Erschließungskonzept (FELDMANN Architekten, ergänzt).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 9: RPM 2010 - Planausschnitt .....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 10: Regionalachsen gem. RPM 2010.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 11: Flächennutzungsplan – Planausschnitt.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 12: Naturpark Lahn-Dill-Bergland.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 13: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) .....</i>	<i>19</i>

- Anlagen:**
1. Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung, Groß & Hausmann GbR, Juni 2023
  2. Verkehrsuntersuchung: „Anschluss des Omniplast-Geländes West an die Mühlbachstraße L 3052“, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Februar 2021
  3. Immissionsprognose Nr. 4667 – „Immissionsprognose für den Betrieb zweier Lebensmittelmärkte sowie eines Fachmarktes in 35630 Ehringshausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Juni 2023
  4. Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände), Ökoplana, 23.04.2021

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

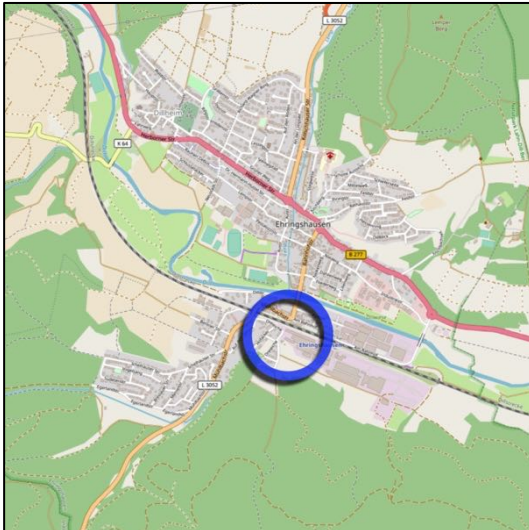


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat in ihrer Sitzung am 27.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum“ gefasst.

Hintergrund sind konkrete Anfragen der Fa. REWE sowie der Fa. LIDL, ihre bisherigen Standorte in der Ortslage von Ehringshausen bzw. in Katzenfurt aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten verlassen zu wollen. *Lidl-Discounter, Rewe-Supermarkt und -Getränkemarkt sind bereits seit Langem in der Standortkommune etabliert und stellen hier strukturprägende Anbieter dar.*

Es ist geplant, die beiden Märkte in das ehemalige Omniplast-Areal im Süden von Ehringshausen zu verlagern. Die Fa. Revikon GmbH, als Eigentümerin der Flächen, hat einen Entwurf für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im westlichen Abschnitt des ehemaligen Omniplastareals erarbeitet. Die Gemeinde hat diesem Entwurf ihre Zustimmung erteilt. Das Konzept sieht den Neubau eines REWE-Supermarktes einschließlich Getränkemarkt und eines Backshops mit Café sowie eines Lebensmitteldiscountmarktes vor, die sich um eine zentrale Stellplatzfläche gruppieren.

Zur Abrundung bzw. Ergänzung des Nahversorgungsangebotes ist die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, wie z.B. ein Ärztehaus, Bankfiliale, Versicherungen, etc.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird einen wichtigen Beitrag zur zukunftsorientierten Neuaufstellung und langfristigen Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung leisten und ist somit im öffentlichen Interesse.

Die ergänzend geplante Anlage eines Park and Ride Parkplatzes in Gegenlage zum Bahnhof Ehringshausen (verbunden durch eine bestehende Fußgängerunterführung) ist ein wichtiger Baustein zur angestrebten Verkehrswende. Durch die Lage am Nahversorgungszentrum können weitere Wege zur Versorgung vermieden werden.

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang sowie seiner vollständigen Bebauung ist das Areal als „Innenbereich“ nach § 34 BauGB einzustufen. Seit der Insolvenz des vormaligen Standortbetreibers liegt der größte Teil des ehemaligen Industrie-/Gewerbegebietes brach. Die vorliegende Planung dient daher der Wiedernutzbarmachung unter dem Gesichtspunkt der o.g. städtebaulichen Neuordnung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat daher in ihrer Sitzung am 27.04.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Nahversorgungszentrum" beschlossen.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

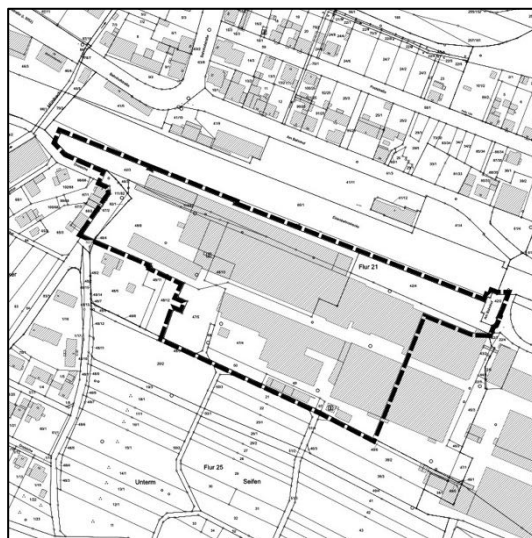


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das sog. „Omniplastareal“ liegt im Süden der Siedlungslage von Ehringshausen. Die Omniplast Deutschland GmbH produzierte seit den 1950er Jahren Kunststoffrohrsysteme für Frisch- und Abwasser, die weltweit vertrieben wurden. Das Unternehmen hatte Anfang 2020 Insolvenz angemeldet und den Betrieb eingestellt. Seither liegt das insgesamt rd. 15 ha umfassende Gelände brach. Große Teile des ehem. OMNIPLAST Areals, u.a. auch das im westlichen Abschnitt befindliche Plangebiet, sind dicht bebaut und überwiegend versiegelt.

Das Plangebiet umfasst den westlichen Abschnitt mit einer Fläche von rd. 3,1 ha und umschließt bzw. tangiert die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Ehringshausen:

<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>
20:	82/1, 111/82 tlw.
21:	42/2 , 42/3, 42/4, 47/4 tlw., 47/5, 48/3, 48/4, 48/9, 48/10, 49, 50, 67, 68, 114/42

## 2.1 Verkehrsanbindung

Neben der Nähe zu Wohngebieten zeichnen diesen Standort die vielfältigen Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung aus, die in der Summe dem Standort eine besondere Eignung für die geplante Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes verleihen.



Abbildung 4: Erschließungskonzept - Verkehrsanbindung (eigene Darstellung)

### 2.1.1 Straßenanbindung – Motorisierter Individualverkehr (MIV)



Abbildung 5: Zufahrt in das Plangebiet



Abbildung 6: Straße „Dreieiche“

Über die im Westen das Plangebiet tangierende Straße „Dreieiche“ ist die südliche Ortsdurchfahrt von Ehringshausen (Mühlbachstraße / Bahnstraße) auf kürzestem Weg (rd. 200m) erreichbar.

Im Rahmen einer im Vorfeld beauftragten Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> konnte nachgewiesen werden, dass *der Anschluss des geplanten Nahversorgungsstandortes an die Mühlbachstraße die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der geplanten Bebauungen in einer guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B nach HBS [4] – s. Tabellen 5 und 6) aufnehmen kann.*<sup>2</sup>

### 2.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Fußwege

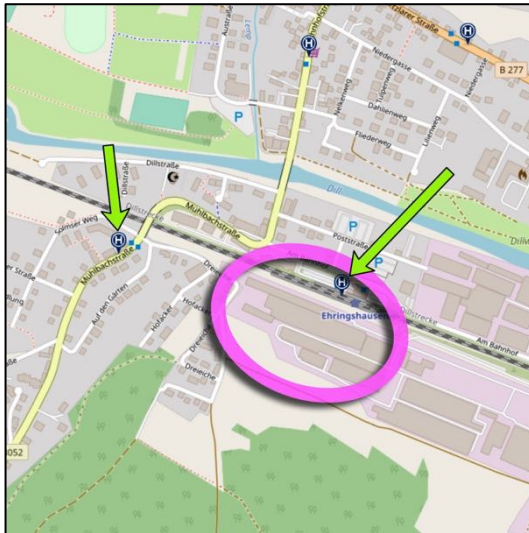


Abbildung 7: RMV Haltestellenplan

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke Siegen-Herborn-Wetzlar-Gießen. In Gegenlage zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof von Ehringshausen. Östlich davon besteht eine **Fußgängerunterführung**, über die eine fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Plangebiet auf kürzestem Weg gewährleistet ist. Der Zugang zur Unterführung liegt in der Nahstelle zwischen dem geplanten Nahversorgungsstandort und dem aktuell in Reaktivierung befindlichen östlichen Abschnitt des Industrie- / Gewerbestandes, so dass mit den geplanten Entwicklungen positive Synergieeffekte zu erwarten sind.

Neben dem Bahnhof Ehringshausen, der in Gegenlage zum Plangebiet über die o.g. Fußgängerunterführung auf kürzestem Weg fußläufig erreichbar ist, befinden sich am Bahnhof sowie westlich des Plangebietes, im Bereich der Zufahrt von der *Mühlbachstraße* zur Straße *Dreieiche* noch zwei Bushaltestellen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes, ebenfalls in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit.

### 2.1.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und nahezu vollständig versiegelt und an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Die künftig geplante Nutzung wird einen deutlich geringeren Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen. Im Zuge der Baufeldräumung wird die Bestandsbebauung zu großen Teilen entfernt und auch großflächige Flächenversiegelungen beseitigt.

Künftig wird ein deutlich größerer Anteil der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet zur Versickerung gebracht werden können, als dies bislang der Fall war.

Aufgrund der geplanten Nachfolgenutzung durch Einzelhandelsvorhaben ist auch mit einem nur sehr geringen Schmutzwasseraufkommen zu rechnen.

<sup>1</sup> Anlage 2: „Gemeinde Ehringshausen – Anschluss des Omniplatz-Geländes West an die Mühlbachstraße L 3052“, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen, 25.02.2021

<sup>2</sup> ebenda, Kap. 6

Auch der Bedarf an Trinkwasser wird in Folge der geplanten Neunutzung deutlich zurückgehen, so dass davon auszugehen ist, dass die Plankonzeption an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden kann.

### 3 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 8: Bebauungs- und Erschließungskonzept (FELDMANN Architekten, ergänzt)

Die Planung sieht den Abriss des größten Teils der aktuell vorhandenen, in die Jahre gekommenen Bausubstanz vor.

Das Konzept sieht den Neubau eines Supermarktes einschließlich Getränkemarkt und eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit bis zu 1.450 m<sup>2</sup> VK vor, die sich um eine zentrale Stellplatzfläche gruppieren. In einer früheren Planungsvariante war außerdem ein Drogeriemarkt mit ca. 750 m<sup>2</sup> VK vorgesehen; dieser entfällt in der nun vorliegenden Planung.

Die Gesamtgröße der projektierten Neubebauung beträgt insgesamt max. 3.450 m<sup>2</sup> VK. Abzüglich der an den Altstandorten künftig entfallenden Verkaufsflächen (zusammen 2.390 m<sup>2</sup> VK) beträgt der Verkaufsflächenzuwachs in Folge des Vorhabens max. 1.060 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 650 m<sup>2</sup> VK auf den Lebensmitteldiscounter und ca. 410 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop.

Der REWE Lebensmittelmarkt inkl. Getränkemarkt bildet das östliche Kopfende der Stellplatzanlage mit rd. 190 Stellplätzen, während der LIDL Lebensmitteldiscountmarkt in Gegenlage am westlichen Kopfende positioniert werden soll. Die Kundenzufahrt ist über die angrenzend verlaufende Ortsstraße „Dreieiche“ (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6) vorgesehen.

Die Marktgebäude sind in eingeschossiger Bauweise mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern geplant, die zu mind. 50% begrünt sowie zu mind. 25% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden sollen. Damit soll eine an Nachhal-



tigkeitsaspekten ausgerichtete Gebietsentwicklung des Nahversorgungsbereiches auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden.

Eine „hybride Nutzung“ als zweigeschossige Gebäude mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss soll an diesem Standort nicht zur Umsetzung gelangen, da dies, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Gewerbe-/Industriegebiet, mit immisionsschutzrechtlichen Grundsätzen nicht vereinbar ist. Darüber hinaus würde mit der Einbeziehung einer schutzwürdigen Nutzung (Wohnen) auch gleichzeitig das Gewerbe-/Industriegebiet in seiner Nutzbarkeit noch weiter eingeschränkt. Dies soll ausdrücklich vermieden werden. In dieser Form, als reiner Einzelhandelsstandort, kann das rd. 3 ha große Gelände, eine Pufferfunktion zwischen den Wohngebieten im Westen und dem Gewerbe-/Industriegebiet im Osten erfüllen.

Ein ursprünglich geplanter Drogeriemarkt an der Südseite der Stellplatzanlage kommt nicht zur Realisierung. Stattdessen ist dort ein Baufenster als Angebot für Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie Gastronomiebetriebe, ggf. auch in Kombination.

Ein weiterer Bestandteil der Plangebietskonzeption ist eine **Park + Ride** Anlage mit rd. 75 Stellplätzen die entlang der Bahnstrecke, in direkter Nachbarschaft zur Fußgängerunterführung in Richtung Bahnhof angelegt werden soll. Damit soll einerseits – im Sinne der angestrebten Verkehrswende – ein zusätzlicher Anreiz zur stärkeren Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel geschaffen werden und aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Nahversorgungsstandort und dem Gewerbe-/Industrieareal auch weitere Synergien geschaffen werden, die dazu beitragen Pkw-Fahrten zu reduzieren (z.B. „one-stop-shopping“ – Nahversorgung auf dem Weg von oder zur täglichen Arbeit).

Die **Anlieferung** des Marktstandortes soll nach aktueller Konzeption von Osten über die Wilhelm-Küster-Straße durch das Gewerbe-/Industriegebiet erfolgen, so dass Kunden- und Lieferverkehre weitgehend voneinander getrennt werden und darüber hinaus auch die Ortsdurchfahrt (Bahnhofstraße und Mühlbachstraße), von zusätzlichem Schwerverkehr verschont bleibt.

Durch die Lage des Plangebietes und die vorgesehene Verknüpfung der Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fußwege) kann der Standort so auch die raumordnerisch gewünschte Nähe zum Verbraucher (fußläufige Erreichbarkeit) und die Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsteile gewährleisten.

## 4 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007<sup>3</sup> wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>4</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>5</sup>

### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>6</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl (GRZ)*

Baugebiete	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet – <b>SO-ED</b>	19.625	0,8	15.700
eingeschränktes Gewerbegebiet – <b>GEe</b>	3.429	0,8	2.743
<b>GESAMT</b>	23.054		<b>18.443</b>

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

<sup>3</sup> BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

<sup>4</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stürer

<sup>5</sup> ebenda

<sup>6</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

#### 4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 04.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: Juli 2023)
- Textliche Festsetzungen (Stand: Juli 2023)
- Planteil inkl. Planzeichen (Stand: Juli 2023)
- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz (Stand: Juni 2023)
- Lageplan zur Biotop- und Realnutzung (Stand: Juni 2023)
- Verkehrsuntersuchung (Stand: Februar 2021)
- Immissionsprognose (Stand: Juni 2023)
- Klimagutachten (Stand: April 2021)

Die Frist der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB von mind. einem Monat/ 30 Tagen wurde über die gesetzliche Mindestanforderung hinaus verlängert, da das Vorhaben in seiner Bedeutung auf das Gebiet der gesamten Großgemeinde ausstrahlt.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 24.08.2023 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### 4.1.2 Anpassungen im Rahmen der Abwägung

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wurden aufgrund der Abwägungsbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen mehrere Hinweise für die nachfolgende Planungs- und Ausführungsebene in den Planunterlagen (Begründung, Festsetzungen und Planzeichnung) ergänzt.

Hierdurch wurden keine Planungsinhalte inhaltlich tangiert.

## 4.2 Allgemeine Vorprüfung

Da der Bebauungsplan u.a. die Zulässigkeit für den Bau von großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelt, die hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche im Bereich der Schwellenwerte der Ziffern 18.6.1 bzw. 18.6.2 liegen, ist zunächst zu klären, ob eine UVP-Pflicht oder die Pflicht zu einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung besteht und in welchem Verfahren diese (Vor-)Prüfungen erfolgen.

Nr.	Vorhaben	Sp. 1	Sp. 2
<b>18.6</b>	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den <u>im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs</u> ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5 000 m <sup>2</sup> oder mehr,	<b>X</b>	
18.6.2	1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> ;		<b>A</b>
<b>18.8</b>	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und <u>für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;</u>		<b>A</b>

Legende:

- Nr. = Nummer des Vorhabens
- Vorhaben = Art des Vorhabens mit ggf. Größen- oder Leistungswerten nach § 6 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 7 Absatz 5 Satz 3
- X in Spalte 1 = Vorhaben ist UVP-pflichtig
- A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1
- S in Spalte 2 = standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2

Hinsichtlich der Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 50 Abs. 1 UVPG:

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Vorprüfung nach Anlage 2 zum BauGB:

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf					
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) setzt;	<p>Der Geltungsbereich des s Bebauungsplan umfasst ein nahezu vollständig bebautes und ehemals gewerblich/industriell genutztes Areal. Dieses Gelände soll planungsrechtlich für eine neue städtebauliche Zielausrichtung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleitungen und einem Park + Ride Parkplatz vorbereitet werden. Die Nutzungskonzeption wird damit enger mit dem im Westen angrenzenden Siedlungsbereich von Ehringshausen vernetzt sein.</p> <p>Darüber hinaus wird das Gebiet künftig im Hinblick auf mögliche Gefährdungen von Umwelt und Gesundheit deutlich abgestuft.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="882 779 1161 831">erheblich</td> <td data-bbox="1161 779 1198 831">x</td> <td data-bbox="1198 779 1409 831">nicht erheblich</td> </tr> </table>	erheblich	x	nicht erheblich
erheblich	x	nicht erheblich				
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Inhalte der Planänderung berühren keine anderen Pläne und Programme.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="882 904 1161 949">erheblich</td> <td data-bbox="1161 904 1198 949">x</td> <td data-bbox="1198 904 1409 949">nicht erheblich</td> </tr> </table>	erheblich	x	nicht erheblich
erheblich	x	nicht erheblich				
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes durch Entsiegelung und Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich/industriell genutzter Flächen, sowie stadtökologische Belange zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Begrünung von Flachdächern, zum Ausschluss von Schottergärten.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="882 1189 1161 1234">erheblich</td> <td data-bbox="1161 1189 1198 1234">x</td> <td data-bbox="1198 1189 1409 1234">nicht erheblich</td> </tr> </table>	erheblich	x	nicht erheblich
erheblich	x	nicht erheblich				
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Aufgrund der umfangreich vorhandenen Bestandsbebauung wurde im Vorfeld des Bebauungsplans ein Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz beauftragt. Konflikte mit umweltrechtlichen Vorgaben wurden nicht festgestellt.</p> <p>Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit der geplanten Nutzungsmischung mit der benachbarten Wohnbebauung wurde eine Immissionsprognose beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis dass, bei einer Einhausung der Ladezonen an den Einkaufsmärkten während der Tagzeit keine Überschreitung der einschlägigen Immissions-Orientierungswerte zu erwarten sind. Ein Betrieb inkl. der Anlieferung während der Nachtzeit wurde bereits im Vertragsweg ausgeschlossen.</p> <p>Gesundheitsbezogene Probleme sind in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="882 1794 1161 1834">erheblich</td> <td data-bbox="1161 1794 1198 1834">x</td> <td data-bbox="1198 1794 1409 1834">nicht erheblich</td> </tr> </table>	erheblich	x	nicht erheblich
erheblich	x	nicht erheblich				

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Inhalte der Planänderung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		
		erheblich	x	nicht erheblich

<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	In Folge des Bebauungsplans sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.		
		erheblich	x	nicht erheblich
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	In Folge des Bebauungsplans sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.		
		erheblich	x	nicht erheblich
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die diesbezüglich möglichen Auswirkungen wurden im Vorfeld bzw. im Aufstellungsverfahren geprüft. Risiken für die Umwelt sind in Folge der Planumsetzung nicht zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit wurden ebenfalls durch eine Immissionsprognose sowie die Umsetzung der darin geäußerten Empfehlungen ausgeschlossen werden.		
		erheblich	x	nicht erheblich
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	In Folge der geplanten Umnutzung eines ehemals intensiv genutzten gewerblich/industriellen Areals zu einem innerörtlichen Nutzungsmix können die Auswirkungen – gegenüber der Vornutzung im Hinblick auf Intensität und räumlicher Ausdehnung reduziert werden und beschränken sich künftig auf den unmittelbaren Nahbereich.		
		erheblich	x	nicht erheblich
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Plangebiet sowie dessen Umfeld besitzt keine besondere Sensibilität, da es sich um ein bebauten Areal im Siedlungskontext handelt. Bestehende Grünstrukturen werden durch Festsetzungen zum Erhalt geschützt und ergänzt. Kulturelles Erbe ist vorliegend nicht betroffen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes durch Entsiegelung und Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich/industriell genutzter Flächen, sowie stadtökologische Belange zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Begrünung von Flachdächern, zum Ausschluss von Schottergärten. Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte werden nicht überschritten.		
		erheblich	x	nicht erheblich

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	<p>Gebiete mit einer hohen Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen. Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG.</p> <p>Der geplante Nahversorgungsstandort liegt im zentralen Ortsteil der Gemeinde und ist auf die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung am Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet, so dass die Funktion des zentralen Ortsteils durch das Planvorhaben gestärkt wird.</p> <p>Die Planung dient darüber hinaus der Wiedernutzbarmachung einer ehemals industriell/gewerblich genutzten Fläche im Siedlungszusammenhang des zentralen Ortsteils der Gemeinde. Die Planung dient demnach auch dem Schutz der freien Landschaft sowie von Waldflächen vor einer weiteren Inanspruchnahme oder Zerschneidung.</p>
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

Aufgrund des Ergebnisses der o.g. Vorprüfung, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit ist auch die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

## 5 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

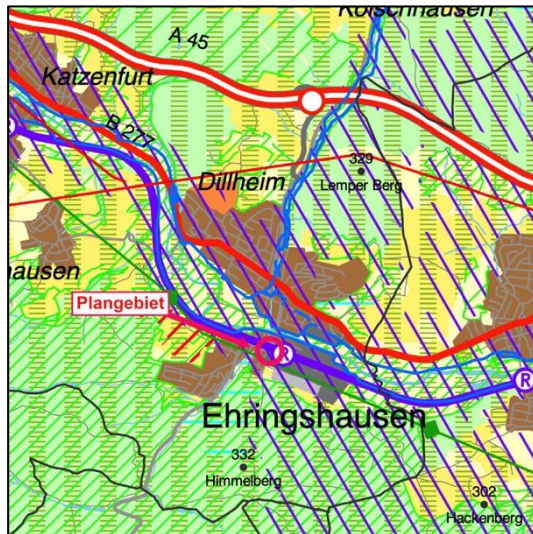


Abbildung 9: RPM 2010 - Planausschnitt

Die Gemeinde Ehringshausen ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft mit Ehringshausen als zentralem Ortsteil.

Gemäß Zielvorgabe des Regionalplans (RPM, Ziff. 4.3-14) *ist in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.*

Das Plangebiet „Dreieiche“ ist, entsprechend seiner bisherigen gewerblich/industriellen Nutzungshistorie als „*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*“ ausgewiesen. Unmittelbar westlich angrenzend beginnt die als

„*Vorranggebiet Siedlung Bestand*“ ausgewiesene und durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Siedlungslage.

Entlang der Nordgrenze verläuft die „*Schienen-Fernverkehrsstrecke Bestand*“ mit dem Bahnhof Ehringshausen, der als „*Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand*“ gekennzeichnet ist.

Mit der bestehenden Unterführung zwischen Plangebiet und Bahnhof besitzt der Standort eine besondere Eignung im Hinblick auf die Versorgung von Bevölkerungsteilen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Durch den geplanten P+R Parkplatz wird ein qualifiziertes Angebot zur stärkeren Nutzung öffentlicher Nahverkehrsmittel geschaffen. Damit wird einerseits ein Beitrag zur angestrebten Verkehrswende geschaffen und auch dem raumordnerischen Grundsatz zur funktionsgerechten Ergänzung der Verkehrssysteme „*in dessen Mittelpunkt der Ausbau des Umweltverbunds (Bus, Bahn, Fahrrad und Zu-Fuß-gehen) steht, um qualitatives Wirtschaftswachstum und Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.*“<sup>7</sup>

<sup>7</sup> aus RPM 2010: 7.1-2 (G)



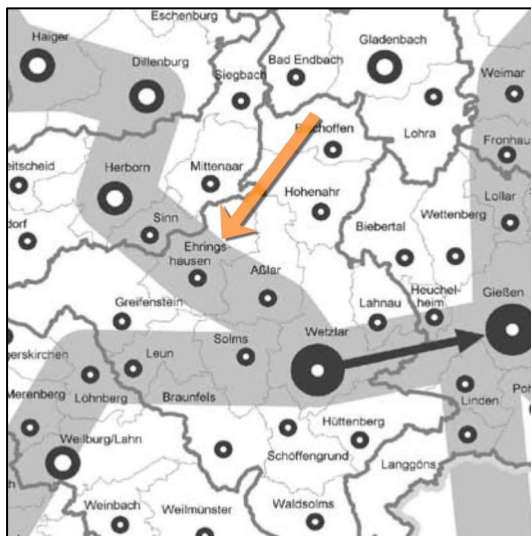


Abbildung 10: Regionalachsen gem. RPM 2010

Aufgrund seiner Lage in einer „Regionalachse“ (Frankfurt a. Main / Verdichtungsraum Rhein-Main) – Gießen – Wetzlar – Herborn – Dillenburg – Haiger – (Siegen/Burbach) besitzt Ehringshausen eine besondere Bedeutung für die Erschließung des Raumes sowie die Sicherung bzw. Ausbau von Verkehrsinfrastruktur.

Regionalachsen sollen auf Schiene und Straße:

- die innerregionale Siedlungsstruktur erschließen,
- den Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie
- die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.<sup>8</sup>

Mit dem angestrebten Bau eines P+R Parkplatzes erfolgt eine Förderung der o.g. Leitvorstellungen.

Im Süden wird das Plangebiet tangiert von einer Gas-Fernleitung, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Rohrfernleitung Bestand“ gekennzeichnet ist. Diese Trassen sind gem. Plansatz Ziff. 7.2.4-1 (Zielfestlegung) „zu sichern“.

Die vorliegende Planung tangiert die Gas-Fernleitung inkl. deren Schutzstreifen nicht. Insofern besteht kein Zielkonflikt.

Große Teile der Siedlungslage von Ehringshausen, darunter auch das Plangebiet, sind darüber hinaus als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Mit dem geplanten Abriss des größten Teils der bestehenden Bausubstanz im ehemaligen Omniplast-Areal und der deutlich aufgelockerten geplanten Neubebauung mit Höhenbeschränkung auf max. 10m und der Begrünung von Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen, wird es insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch die Verringerung von Aufheizungseffekten aufgrund der weniger dichten Bebauung und Entsiegelung und Begrünung von Grundstücksflächen kommen.

Durch die Beschränkung der Bebauungshöhen auf max. 10 m besteht auch keine Gefahr in Bezug auf Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses.

### 5.1.1 Zielabweichungsverfahren

Aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsvorhaben und der raumordnerischen Einstufung Ehringshausens als Grundzentrum war im Vorfeld der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Mit Beschluss vom 13.01.2023 durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen wurde der Zielabweichung zugestimmt.

<sup>8</sup> aus RPM 2010: 4.2.-4 (Z)

Im Beschluss wurde festgelegt, dass für das Sondergebiet folgende textliche Festsetzungen zu treffen sind:

Zulässig sind

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer VK von max. 1.450 m<sup>2</sup>
- 1 Lebensmittelmarkt mit einer VK von max. 1.930 m<sup>2</sup> (davon max. 1.490 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel und 440 m<sup>2</sup> für Getränke)

Ergänzend kann eine Bäckerei festgesetzt werden

Berücksichtigung:

Die o.g. Festsetzungsvorgaben für das Sondergebiet zum sachlichen Teil „Einzelhandel“, wurden in der o.g. Weise übernommen.

**Hinweise:**

1. Die im Verfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung abzarbeiten.
2. Mit der am 29.11.2022 in Kraft getretenen Änderung des Hessischen Energiegesetzes besteht gem. § 12 bei Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben, wenn der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 29.11.2023 eingeht.

zu 1: Hinweise und deren Berücksichtigung

**Hessen Mobil** wies darauf hin, dass sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3052 ergeben dürfe. Auf Ebene des Bebauungsplans sei das zu erwartende Verkehrsaufkommen darzustellen und eine Aussage zur Leistungsfähigkeit vorzulegen.

Berücksichtigung:

Ein dazu in Auftrag gegebenes Gutachten, welches eine Anlage zu den Bebauungsplanunterlagen darstellt, hat die geforderten Nachweise erbracht.

**hessenArchäologie** beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen wies darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden können, die unverzüglich zu melden seien. Funde und Fundstellen seien zu erhalten und bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Berücksichtigung:

Der Hinweise betrifft die nachfolgende Ausführungsebene. Daher wurde ein entsprechend lautender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Seitens des **Dezernates 31 – Bauleitplanung** [Regierungspräsidium Gießen] bestehen aus planungsrechtlicher oder bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken. Da es sich bei der Antragsfläche um ein bereits bebautes Areal im Siedlungsbereich handle und das Vorhaben einer Wiedernutzbarmachung diene, könne – bei positivem Ausgang

des Abweichungsverfahrens – ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ mit der Festsetzung eines „Sondergebiets für den Lebensmitteleinzelhandel“ nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Berücksichtigung:

Der Hinweise wird berücksichtigt.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** [Regierungspräsidium Gießen] verweist auf die Einhaltung des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der § 13 Hessischen Bauordnung. Die Bauherrschaft müsse sicherzustellen, dass sich auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenbelastungen befinden. Es wurde auf zwei Einträge in der Altflächendatei für den Planungsraum hingewiesen, die außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegen und Hinweise für im Weiteren Planungsablauf erforderliche Untersuchungen bzw. Nachweise aufgeführt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die nachfolgende Planungs- bzw. Umsetzungsebene und wurden daher in die Planunterlagen aufgenommen.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** [Regierungspräsidium Gießen] wies auf die Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu Wohnbebauung hin und äußerte die Empfehlung über eine Schallimmissionsprognose die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu überprüfen.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt (siehe Anlage 3). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass, bei einer Einhaltung der Ladezonen an den geplanten Einkaufsmärkten während der Tagzeit keine Überschreitung der einschlägigen Immissions-Orientierungswerte im Umfeld zu erwarten sind. Ein Betrieb inkl. der Anlieferung während der Nachtzeit wurde bereits im Vertragsweg ausgeschlossen.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** [Regierungspräsidium Gießen] wies auf die Lage des Plangebietes im Gebiet drei erloschener Bergwerksfelder hin. Die genaue Lage der Bergbauarbeiten sei unbekannt. Daher sei bei Baumaßnahmen auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und gegebenenfalls bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise beziehen sich inhaltlich auf die nachfolgende Planungs- bzw. Umsetzungsebene und wurden daher in die Planunterlagen aufgenommen.

zu 2: Hinweis auf Hess. Energiegesetz

Hinweis Nr. 2 auf die Regelung des Hess. Energiegesetzes wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht dazu kein weiterer Handlungsbedarf.

## 5.2 Kommunale Bauleitplanung

### 5.2.1 Flächennutzungsplan

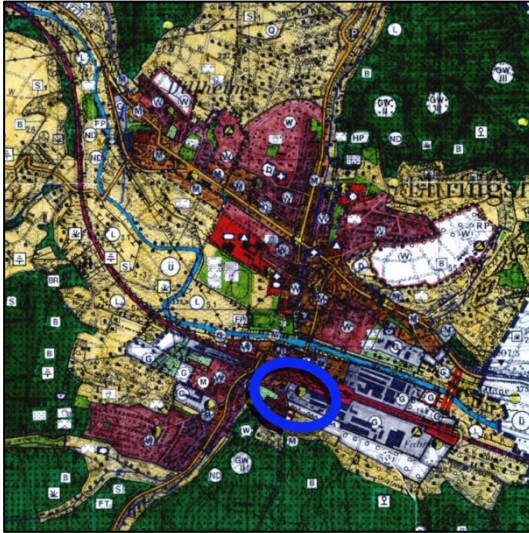


Abbildung 11: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen stellt das gesamte ehem. Omniplastareal und damit auch den westlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Dreieiche“ geplant ist, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Die geplante und erforderliche Festsetzung des Nahversorgungsstandortes als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da die Planung ein bereits bebautes Areal im Siedlungszusammenhang umfasst und das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung und damit Maßnahmen der

Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Die in diesem Zusammenhang aufgrund § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ erfolgen, da aufgrund der oben beschriebenen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen durch das geplante Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

## 5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Da das geplante Vorhaben nicht die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfüllt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Wie bereits oben beschrieben, soll dieser, nach den Vorschriften des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

### 5.4.1 Naturpark Lahn-Dill-Bergland

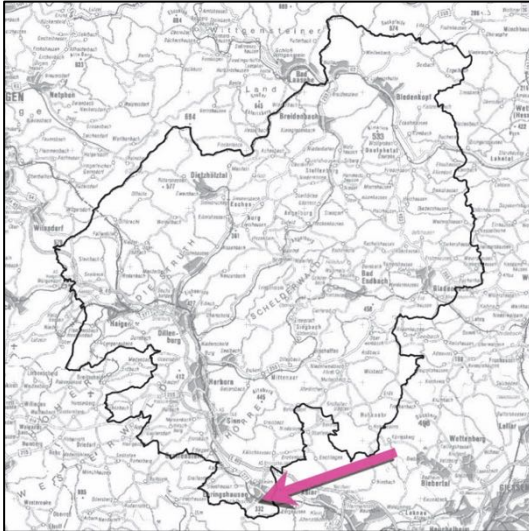


Abbildung 12: Naturpark Lahn-Dill-Bergland

Ehringshausen liegt am südlichen Rand des Naturparks Lahn-Dill-Bergland (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 41 vom 09.10.2017, S. 979).

Dieser dient den Zielen, in diesem als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturverträgliche Erholung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollen nachhaltige, regionstypische touristische Entwicklungen unterstützt sowie die regionale Identität, Heimatverbundenheit und Lebensqualität gestärkt werden.<sup>9</sup>

Die vorliegende Bauleitplanung befasst sich mit der städtebaulichen Neuausrichtung eines nahezu vollständig bebauten Areals im Siedlungszusammenhang.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks, dessen Fokus auf dem unbebauten, u.a. der Erholung dienenden Außenbereich liegt sind daher nicht ersichtlich.

### 5.4.2 Sonstiges

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *HWRM-Viewer*, *DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine sonstigen, im Rahmen dieser Änderung zu berücksichtigenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

<sup>9</sup> aus: Bischoff & Partner: Auftaktveranstaltung zum Naturparkplan Naturpark Lahn-Dill-Bergland

## 6 Festsetzungskonzeption

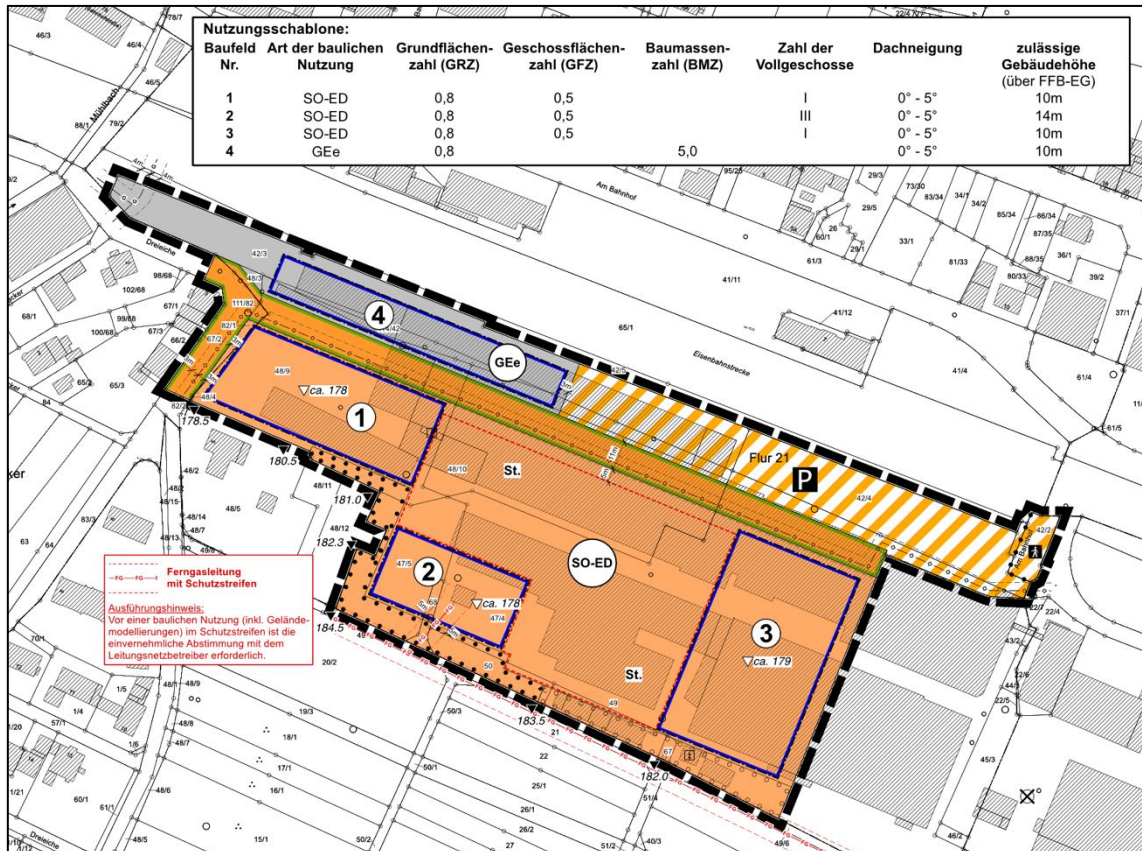


Abbildung 13: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Sondergebiet Einzelhandel / Dienstleistungen

Die für den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort benötigten Flächen werden gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel / Dienstleistung“ (**SO-ED**) festgesetzt.

Im Rahmen des vorlaufend erfolgten raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens wurden die aus Sicht der Regional- und Landesplanung vertretbaren Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Nutzungsmix sowie die Größe der Verkaufsflächen festgelegt. Demnach sind hier zulässig ein Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit max. 1.930 qm Verkaufsfläche [VKF] (davon: Lebensmittelbereich auf max. 1.490 qm VKF mit Getränkemarkt auf max. 440 qm VKF) und ein weiterer Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter) auf max. 1.450 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus zulässig ist eine Bäckerei.

Ergänzt wird dieses Nahversorgungsangebot durch die Möglichkeit der Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe jeglicher Art (Bankfiliale, Arztpraxis, Anwaltskanzlei, Versicherung etc.). Ebenso denkbar und zulässig sind dort auch auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete Schank- und Speiseeinrichtungen. Diese ergänzenden Nutzungen sind aus raumordnerischer Sicht nicht relevant.

Darüber hinaus können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

### 6.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der im Nordwesten des Plangebietes, verlaufende und z.T. bebaute und gewerblich genutzte Geländestreifen mit einer Fläche von rd. 0,3 ha wird gem. § 8 BauNVO als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf "*das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*". Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das unbeschränkte Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) grundsätzlich nicht erlaubt ist und betriebsbezogene Wohnungen (z.B. für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- / Bereitschaftspersonen) lediglich ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In Hinblick auf die Lage des Bereichs in der Schnittstelle zwischen Bahnstrecke, geplantem Einzelhandelsstandort und Siedlungsbereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, soll durch diese Sonderform des Gewerbegebietes vorsorglich ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen im Sinne des sog. „Trennungsgrundsatzes“ § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gewährleistet werden.

#### **§ 50 BImSchG – Planung (--> sog. „Trennungsgrundsatz“)**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

...

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt den Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet. Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

Ergänzend wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 nur dann über-

schritten werden darf, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine).

#### 6.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Baumassenzahl

Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt, da in diesem Bereich wird im östlichen Abschnitt, in dem die Realisierung der Einzelhandelsbebauung vorgesehen ist, bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt.

Auch für das Baufeld Nr. 2, in dem ein Rahmen für eine Bebauung für sonstige Dienstleistungs- und/oder Gastronomiebetriebe mit bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt wird, gilt die Geschossflächenzahl von 0,5.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) hingegen wird anstelle einer Geschossflächenzahl sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Baumassenzahl (BMZ) sowie eine Höhenbegrenzung festgesetzt, da in Gewerbegebieten häufig die Anforderungen zum Bau großvolumiger Produktions-/Lagerhallen besteht, die keine vertikale Gliederung durch Geschosse besitzen.

§ 21 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt dazu: *Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.*

Bei einer Grundstücksgröße von 5.000 qm und einer festgesetzten Baumassenzahl von 5 dürfen maximal 25.000 m<sup>3</sup> (= 5.000 x 5) Raum umbaut werden. Die Baumasse ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

#### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet auf überwiegend 10 m begrenzt. Da eine Modellierung des Geländes erforderlich ist, und die künftigen Geländehöhen derzeit noch nicht vorliegen, wird als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt, da insbesondere die Einzelhandels- und Gewerbebebauung auf ein erdgleiches Höhenniveau in der Erdgeschossebene angewiesen sind (Einkaufswagen, An-/Ablieferung).

Im Baufeld Nr. 2, das ein Angebot für ergänzende Dienstleistungsnutzungen sowie für Gastronomiebetriebe darstellt, wird eine Gebäudehöhe von 14 m bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Bebauungshöhen um bis zu 3 m durch Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Abluftanlagen, Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

Entsprechend der heute üblichen Anforderungen an einen derartigen Einzelhandelsstandort wird ergänzend die Zulässigkeit eines Werbepylons im Bereich der zentralen Stellplatzanlage mit einer Höhe von max. 12 m geregelt..



### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sowie Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen zählt auch ein max. 12 m hoher Werbepylon, der im Bereich der Zufahrt zur zentralen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden geplant ist.

### 6.4 Geländemodellierung

Zur Umsetzung der Neubebauung im Plangebiet ist eine Neumodellierung der Topographie erforderlich. Insofern wird durch die Festsetzung Ziff. 1.4 klargestellt, dass Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 6.5 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch = Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte <sup>10</sup>	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

<sup>10</sup> aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“*

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt, die als Anlage 3 Bestandteil der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist.

Für die Beurteilung der Lärmimmission wurden 5 Immissionsorte an der umgebend bestehenden Wohnbebauung in je 5 m Höhe ausgewählt.

Die ersten Berechnungen haben ergeben, dass eine nächtliche Anlieferung an den beiden geplanten Märkten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten führen würde. Es ist daher erforderlich, die Ladezonen lärmgeschützt auszubauen (komplett einzuhausen) und darüber hinaus den Betrieb der Märkte (inkl. Lieferverkehr) auf die Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken. **Dies ist im vorliegenden Fall bereits mit den künftigen Betreibern vertraglich vereinbart worden. Die Erforderlichkeit der Einhausung der Ladezonen wurde im Bebauungsplan durch Festsetzung verbindlich geregelt.**

#### Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen

Da das Auslösekriterium der TA Lärm für eine weitere Betrachtung der Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgeländes im vorliegenden Fall für die Dreieiche möglicherweise erfüllt ist, erfolgte zum Immissionsort 1 im unmittelbaren Zufahrtsbereich eine Berechnung zur Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Dazu wurde mit 4.509 Kfz-Bewegungen bei einem Lkw-Anteil von 0,3 % innerhalb des Tageszeitraums von 16 Stunden gerechnet.

#### **Gesamtbewertung<sup>11</sup>**

- *Die berechneten Beurteilungspegel zeigen tags und nachts die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten.*

---

<sup>11</sup> zitiert aus: Schallimmissionsgutachten (Anlage 3), Kapitel 5

- *Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal  $\Delta L = 30$  dB(A) überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.*
- *Geräuschspitzen treten nachts nicht auf.*
- *Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird durch den anlagenbezogenen Verkehr im Plangebiet der Märkte um  $\Delta L = 1$  dB unterschritten*

## **6.6 Baugestaltung**

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird, ergänzend zur Beschränkung auf Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächern (0° - 5° Dachneigung) eine ergänzende mind. extensive Begrünung auf mind. 50% der Dachflächen verbindlich vorgeschrieben.

Durch weitere Auflagen zur gestalterischen Beschränkung der äußeren Erscheinung von Werbeanlagen sollen Störungen des Ortsbildes sowie Belästigungen der im Westen angrenzenden Gebiete mit Wohnanteil verhindert werden.

## **6.7 Grünordnung**

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung, bei gleichzeitig hoher Ausnutzbarkeit, dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- eine Grundflächenzahl (GRZ), die den Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO ausschöpft,
- die Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zur anteiligen Begrünung der Dachflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplatzflächen.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

*Weitere Empfehlungen/ Hinweise:*

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).*

*Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (hier besonders § 19 BNatSchG „Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“).*

### 6.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Industrie-/Gewerbeareals und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

## 6.8 **Arten- und Biotopschutz**

Zur fachlichen Beurteilung, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotop- und Gebietsschutz einer Planumsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können, wurde ein Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz erstellt, der als Anlage 1 Bestandteil der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist.

Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen<sup>12</sup>:

- Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

---

<sup>12</sup> Siehe Anlage 1, Kapitel 8

- Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus dem gesetzlichen Biotopschutz oder NATURA 2000-Geboten stehen einer Planumsetzung absehbar nicht entgegen.
- Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Eingriffs-Ausgleich sind verfahrensbedingt nach dem BauGB freigestellt.

Auch im Hinblick auf das südlich des Plangebietes befindliche FFH Gebiet kommt die Auswirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass in Folge des Bebauungsplans *keine irgendwie gearteten Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen*<sup>13</sup> vorbereitet werden.

## 6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>14</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Aufgrund der gem. Regionalplan zugewiesenen besonderen Klimafunktion des Planungsraums wurde im Zusammenhang mit der Neuordnung des gesamten ehemaligen Omniplastareals im Vorfeld ein Klimagutachten<sup>15</sup> beauftragt und den Planungsunterlagen als Anlage beigefügt.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache auch der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Gegenüber dem bisherigen, nahezu vollversiegelten und dichtbebauten Erscheinungsbild werden die stadtoökologischen und -klimatischen Anforderungen für die künftige Neubebauung durch folgende neue Regelungen angehoben:

- anteilige, mindestens extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen,

---

<sup>13</sup> Siehe Anlage 1, Kapitel 7

<sup>14</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

<sup>15</sup> Anlage 4: "Klimagutachten zur geplanten Gewerbeentwicklung Ehringshausen-Süd (Omniplast-Gelände)" - ÖKO-PLANA, Mannheim, 23.04.2021.

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf überwiegend 10 m. Nur für ein, im Verhältnis zum Plangebiet, kleines Baufeld wird eine größere Gebäudehöhe aufgrund der besonderen Zielausrichtung zugelassen, die sich jedoch mit 14 m noch im ortsüblichen Rahmen bewegt.

Diese Maßnahmen wurden auf entsprechende lautende Empfehlungen des Klimagutachtens auch im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Zusammenfassend kommt das Klimagutachten zu folgender Einschätzung:

*"Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die vorgelegte Planung für das „Omniplast-Gelände“ mit geeigneten Festsetzungen (s.o.) klimaverträglich gestaltet werden kann. Die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld berechnete Be- und Durchlüftungsintensität bleibt ausreichend, um großflächige Windstagnationsbereiche und Wärmestaus zu vermeiden. Auch bzgl. der thermischen Umgebungsbedingungen können bei Beachtung bzw. Festsetzung der o.a. Planungsempfehlungen siedlungsklimatisch bedeutsame Zusatzbelastungen unterbunden werden."*

#### Empfehlung für die Umsetzungsebene

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimakologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

## **7 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Gesamtfläche von rd. 3,1 ha. Rd. 63% (= rd. 2 ha) davon umfassen das geplante Nahversorgungszentrum inkl. der in den südlichen Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände, die als zu erhaltend sowie im westlichen Abschnitt als zu ergänzend bzw. zu entwickelnd festgesetzt wurden.

Die zur inneren verkehrlichen Erschließung neu zu schaffenden Straßenfläche beanspruchen einen Anteil von 11% des Plangebietes.

Eine Fläche von rd. 4.200 m<sup>2</sup> ist für die Neuanlage eines Park + Ride Parkplatzes mit direktem Zugang zur Fußgängerunterführung zum Bahnhof Ehringshausen vorgesehen.

Die restlichen rd. 11% entfallen auf die bereits bestehenden und überwiegend baulich genutzten Gewerbeflächen, die durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) planungsrechtlich mit erfasst werden.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Einzelhandelsstandort (SO-ED)	19.625 qm	63,4 %
<i>davon:</i>		
<i>Erhalt von Grünbeständen</i>	<i>1.264 qm</i>	<i>4,1 %</i>
<i>Anpflanzen von Gehölzen</i>	<i>919 qm</i>	<i>3,0 %</i>
eingeschränktes Gewerbegebiet	3.429 qm	11,1 %
Straßenfläche	3.436 qm	11,1 %
Park + Ride Parkplatz	4.197 qm	13,6 %
Unterführung	266 qm	0,9 %
<b>GESAMT</b>	<b>30.953 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## **8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene**

Die nachfolgenden Hinweise für die Ausführungsebene sind in den Beteiligungsverfahren nach BauGB eingegangen:

### **8.1 Deutsche Bahn AG**

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher i.R.d. Bauantrages prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

#### Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein.

Im Grenzbereich zur Bahn befinden sich abgängige Stützbauwerke. Diese sind im Rahmen der Bebauung zurückzubauen.

#### Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils mindestens 5,00 m betragen.

#### Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (auch auf benachbarten Fremdf Flächen) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage ist zwingend eine Kabeleinweisung erforderlich.

Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien ausschließlich über das OnlinePortal zu beantragen.

*[www.deutschebahn.com/Online\\_Portal/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen)*

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite

*[www.deutschebahn.com/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen)*

#### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser

Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.



### Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

### Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

### Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

### Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff. ) . Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

### Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwir-

kungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

## **8.2 Strom- und Erdgasversorgung**

Im Plangebiet befinden sich bereits Stromversorgungsleitungen (u.a. Mittelspannungskabel) und Erdgasversorgungsleitungen.

Angaben zur genauen Lage und Überdeckung der Leitungen können über das Regio-Team Wetzlar der EAM Netz GmbH, Tel.: 06441 – 95444633, angefordert werden.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit der EAM abzustimmen.

Die EAM Netz GmbH ist am weiteren Planungsprozess zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit dem Regio-Team Wetzlar der EAM Netz GmbH in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

Die EAM Netz GmbH plant, im Zuge der Erschließungsarbeiten in der kompletten, vorgesehenen Straßenverkehrsfläche, sowie in der östlichen „öffentlichen Parkfläche“, Stromversorgungskabel zu verlegen. Für diese Kabelverlegung ist ein 3 m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen) als Versorgungsstrasse vorzusehen.

Ebenso ist für die vorhandene Gasmitteldruckleitung (MDL) im nordwestlichen Plangebiet ein 4 m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen) vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Leitungen nicht überbaut werden dürfen und im Näherungsbereich dieser Schutzstreifen keine Bebauung erfolgen darf, bei denen nicht vorher die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zum Kabel bzw. Gasleitung von uns geprüft wurde. Vorsorglich weisen wir auch daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr (z.B. Lebensmittel- und Getränkemarkt), kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Um die Kosten für die Kunden so gering wie möglich zu halten, ist die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs (möglichst vor Erschließungsbeginn) notwendig.

## **8.3 Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 3052**

Hessen Mobil wies in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

Infolge der Zulassung der beantragten Abweichung sowie der kommenden Bauleitplanverfahren darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3052 ergeben. Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird die Leistungsfähigkeit des Knotens L 3052 Mühlbachstraße / Dreieiche / Solmser Weg weiterhin gegeben sein. Die Verkehrsuntersuchung sieht die Änderung der Markierung vor um einen Aufstellbereich für Linksabbieger zu ermöglichen.

Die Maßnahmen an der L 3052 sind einvernehmlich mit mir abzustimmen. Sollten nach Umsetzung der Bauleitplanung zusätzliche Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Gemeinde diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

#### **8.4 Vorlaufende Biotopschutzmaßnahme**

Die Untere Naturschutzbehörde wies auf folgendes hin:

Der besonders geschützte Knöllchensteinbrech (Wuchsort: siehe „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung“) soll vor einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche, unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung, ausgestochen und in einen geeigneten, hageren und besonnten Bereich umgepflanzt werden.

#### **8.5 Grundwasseraufschluss**

Die Untere Wasserbehörde wies auf folgendes hin:

Sollte bei dem Abbruch von Gebäuden und der zukünftigen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) erforderlich.

#### **8.6 Abbruchmaßnahmen**

Die Untere Bodenschutzbehörde wies auf folgendes hin:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch der Bestandsbebauung im Planungsgebiet, ist es erforderlich, vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen, insbesondere die Hausanschlussleitungen, vor Beginn der Abbrucharbeiten ausreichend zu sichern und vor Beschädigungen und unsachgemäßer Benutzung zu schützen. Ebenso ist während der Abbrucharbeiten anfallendes, verunreinigtes Oberflächen- / Niederschlagswasser in einer geeigneten Sedimentationsanlage ausreichend zu reinigen und der öffentlichen Abwasserkanalisation zuzuführen. Die zum Abbruch bestimmten Gebäude bzw. baulichen Anlagen und Grundstücksflächen sind durch Inaugenscheinnahme von einem zugelassenen Gutachter auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen und zu beurteilen sowie verdächtige Bauwerksbereiche und Bauteile separat abzubrechen. Belasteter Bauschutt ist getrennt von den übrigen Abbruchmaterialien zu lagern und bis zur abschließenden Entsorgung vor Niederschlagsereignissen zu schützen. Die Deklarationsanalytik des Abbruch- / Recyclingmaterials ist mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Abfallentsorgung, abzustimmen.

#### **8.7 Brandschutzanforderungen**

Der Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung des Lahn-Dill-Kreises hat in seiner Stellungnahme zur Planung auf folgendes hingewiesen:

1. 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.

2. 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.
3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiete (SO), GFZ 0,5, bis zu 3 Vollgeschosse) 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 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
4. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiet (GE), Baumassenzahl 5) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 Ltr./Min. (entspricht 192 m<sup>3</sup> /h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
5. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (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). Darüber hinaus kann von der Gemeinde Ehringshausen auch das interkommunale Löschwasserkonzept der Städte und Gemeinden des Lahn-Dill-Kreises in Ansatz gebracht werden. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
6. 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 Rettungsgeräte 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)

## 9 Anhang: Fotodokumentation<sup>16</sup>



<sup>16</sup> Quelle: eigene Aufnahmen, Juli 2019 bis Juni 2023

## **10 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $500 \text{ qm} * 0,8 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Baumassenzahl (BMZ) – 5,0 (Beispiel)**

*„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $5.000 \text{ qm} * 5 = 25.000 \text{ m}^3$

Bei einer Grundstücksgröße von 5.000 qm dürfen maximal 25.000 m<sup>3</sup> Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*