

Gemeinde Ehringshausen

Bebauungsplan Nr. 25 „Stegwiese“

Begründung



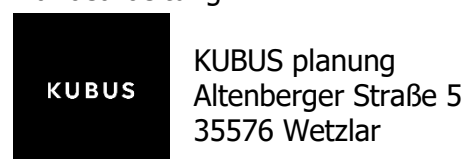
Planstand: Entwurf 02/2026

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2	Anlass und Planungserfordernis	3
1.3	Verfahren.....	4
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	5
2.1	Städtebauliche Strukturen	5
2.2	Verkehr.....	6
2.3	Freiraumstrukturen	6
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen	7
3.1	Ziele der Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bestehende Bebauungspläne	10
3.4	Fachgesetzliche Vorgaben	11
3.4.1	Gewässerschutz	11
3.4.2	Grundwasserschutz.....	11
3.4.3	Altflächen, Bodenschutz	12
3.4.4	Starkregen, Klimafolgen	12
3.4.5	Naturschutz	13
4	Planungskonzeption	14
4.1	Verkehrskonzept/ Verkehrsplanung	14
4.2	Erschließung	15
5	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.3	Verkehrsflächen.....	16
5.4	Wasserfläche.....	16
5.5	Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege	17
5.6	Gestaltungsfestsetzungen.....	17
5.7	Hinweise.....	17
6	Bodenordnung, städtebauliche Daten	17

Wetzlar, Februar 2026

Planbearbeitung:



1 Ziel und Zweck der Planung

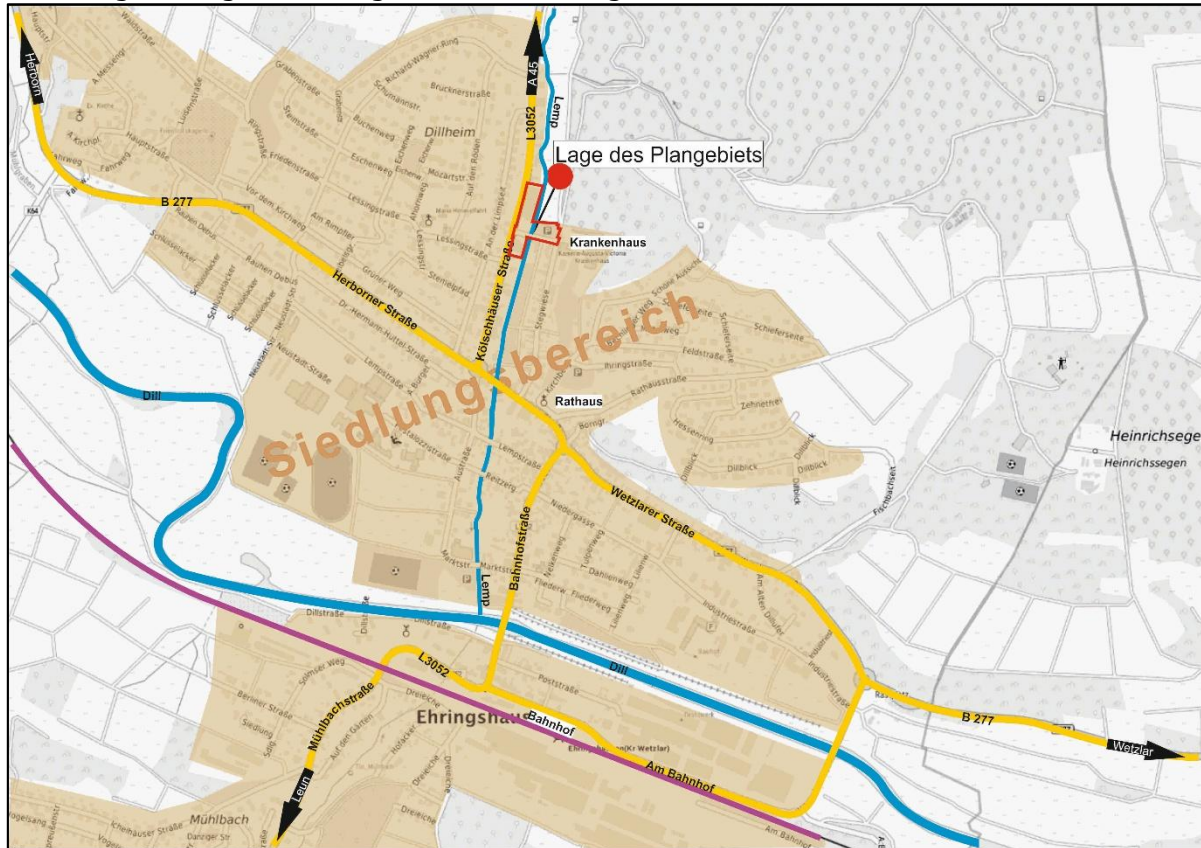
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsbereiche im Nordosten von Ehringshausen an der Kölschhäuser Straße (L 3052) innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Es umfasst die Grundstücke eines hier bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie angrenzender Parkplatzflächen.

Eingebettet ist das Plangebiet zwischen der Kölschhäuser Straße und dem Kaiserin-Auguste-Victoria-Krankenhaus und ist insgesamt ca. 0,7 ha groß.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich



1.2 Anlass und Planungserfordernis

Die Bebauung, Nutzung und Verkehrssituation in der Straße „Stegwiese“ in Ehringshausen ist seit vielen Jahren Gegenstand von Beratungen zu Möglichkeiten für eine Neuordnung und Steuerung der räumlichen und verkehrlichen Verhältnisse. Die Straße ist durch Kunden des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie durch Patienten und Besucher des Krankenhauses und des Ärztehauses stark belastet.

Bis heute führt der Nutzungsmix im Bereich Stegwiese / Kölschhäuser Straße mit seinem für die Bevölkerung wichtigen Versorgungsangebot (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Krankenhaus, Medizinisches Versorgungszentrum „Praxis Dilltal“) in den beengten räumlichen Verhältnissen immer wieder zu Konflikt- und Gefahrensituationen. Insbesondere problematisch ist die angespannte Parkplatzsituation mit dem Park-Such-Verkehr.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“ hat die Gemeinde inzwischen die planungsrechtliche Grundlage für die Umsiedlung des in der Kölschhäuser Straße bestehenden Lebensmittelmarktes vorbereitet. Mit der Umsiedlung der Märkte aus der Kölschhäuser Straße wird erwartet, dass die frei werdenden Gebäude neuen Nutzungen zugeführt werden.

Insbesondere das Gebäude des Lebensmittelmarktes entspricht nicht den modernen und geltenden Standards so dass für eine Nachfolgenutzung dessen Abriss und eine Neubebauung der Grundstücke erforderlich werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ehringshausen ist es, dass die exponierten Flächen an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3052 (Kölschhäuser Straße) einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Zielvorstellung ist die Etablierung von Nutzungen, die die Einrichtungen mit den medizinischen Angeboten (Krankenhaus, Ärztehaus, Physiotherapie, Apotheke) ergänzen. Eine unmittelbare Einflussmöglichkeit besteht aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht. Auch kann die Gemeinde nicht als Investor und Vorhabenträger auftreten.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Stegwiese“ soll den verbindlichen Rahmen für eine Neuordnung von Verkehrsflächen und Grundstücksflächen sowie für die zukünftig zulässigen Nutzungen schaffen.

Die skizzierte städtebauliche Zielsetzung einer standortangepassten gemischten Nutzungsstruktur entspricht den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung für den Innenbereich der Gemeinde, die durch eine zur Evaluierung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2010 eingesetzte Kommission überprüft und aktualisiert wurden. Hier insbesondere greifende Ziele aus der Rahmenplanung sind:

- Leerstände neuen Nutzungen zuführen, Entstehung von Leerständen vermeiden,
- Nutzungsmischung erhalten und stärken,
- „Trading down“-Effekte stoppen,
- Beratung von Eigentümern, Mietern, Vorhabenträgern,
- Verbindliche Definition zulässiger Nutzungen durch Aufstellung von Bebauungsplänen,
- Verhinderung unerwünschter Sekundärnutzungen (v.a. Spielhallen u.a.),
- Aktives Immobilienmanagement.

Die Liegenschaften Kölschhäuser Straße 13 (Getränkemarkt) und Kölschhäuser Straße 15 (Lebensmittelmarkt) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf den Röden“, es gilt jeweils die zweite Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006. Der angrenzende Parkplatz gehört dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an. Städtebaulich bilden die Grundstücke der Märkte mit der Straße „Stegwiese“ und dem Parkplatz einen zusammenhängenden Nutzungsbereich, der mit dem Krankenhaus (Stegwiese 27) und dem Ärztehaus „Praxis Dilltal“ (Stegwiese 27 A) eine städtebauliche Einheit bildet. Die Eigentumsverhältnisse sind uneinheitlich: während die Straßenverkehrsflächen und der das Gebiet querende Abschnitt der Lemp Eigentum der Gemeinde sind, gehören die bebauten Grundstücke und der Parkplatz verschiedenen Eigentümergesellschaften. Für die Entzerrung der Verkehrssituation wird die Ausweisung definierter Parkplatzflächen als erforderlich angesehen. Die Lemp mit ihrem amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet ist ein wichtiger Baustein im Hochwassermanagement. Für die Grundstücke gelten unterschiedliche baurechtliche Grundlagen (§ 30 BauGB - bestehender Bebauungsplan, § 34 BauGB - unbeplanter Innenbereich). Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Regelung verbindlicher planungsrechtlicher Bestimmungen erforderlich.

1.3 Verfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Neuordnung von bebauten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. teilweise überplanten Grundstücksflächen 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 nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt nach der Grundflächenzahl in der Summe für beide Teilgebiete ca. 2.160 qm. Sie liegt 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.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Ehringshausen betreibt derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nach den o.g. Kriterien stehen.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Veröffentlichung im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird während der Frist der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Strukturen

Die Siedlungsflächen an der Kölschhäuser Straße sind dominiert durch zweigeschossige Gebäude, vielfach aus den Anfangsjahren bis Mitte des 20. Jahrhunderts. Überwiegende Nutzungsart ist Wohnen, untergeordnet Gastronomie und gewerbliche Nutzung. Trotz des zahlenmäßigen Überwiegens der genannten Gebäudetypen wirken zwei Tankstellen und der Lebensmittel- und Getränkemarkt dominierend.

Im Osten des Gebiets schließen die medizinischen Einrichtungen Kaiserin-Auguste-Victoria-Krankenhaus und Ärztezentrum (Medizinisches Versorgungszentrum „Praxis Dilltal“) an das Plangebiet an. Der bestehende Parkplatz in der Stegwiese ist zur Hälfte dem Ärztehaus zugeordnet. Weitere Parkplätze, dem Krankenhaus zugeordnet, befinden sich unmittelbar am Gebäude sowie über einen Fußweg verbunden am Rathaus.

In der Straße Stegwiese findet sich im Übrigen Wohnnutzung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

2.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen ist hoch, es wird bestimmt durch die Zufahrt zur Autobahn A 45, die Funktion der Kölschhäuser Straße (L 3052) als überörtliche Verbindungsstraße zu den Ortschaften im oberen Lemptal und durch den hohen Ziel- und Quellverkehr zu den Märkten, zum Krankenhaus und zum Ärztehaus. Nach der interaktiven Verkehrsmengenkarte der hessischen Straßenverkehrsbehörden (<https://mobil.hessen.de/verkehr/interaktive-verkehrsmengenkarte>) betrug das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Landesstraße L 3952 außerhalb der Ortslage in Höhe der Zufahrt zur A 45 im Jahr 2021 8.297 Kraftfahrzeuge mit einem Schwerlastanteil von 280 Fahrzeugen. Jüngere Zahlen sind auf dem Portal nicht veröffentlicht. Innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich des Plangebiets dürfte das Verkehrsaufkommen wegen des Ziel- und Quellverkehrs noch höher liegen.

Die Straße Stegwiese ist dominiert von der Fahrbahnfläche für den Kraftfahrzeugverkehr. Fußgängerwege sind nur partiell vorhanden und, insbesondere für Menschen mit Einschränkungen oder zur Benutzung mit Kinderwagen, unzureichend. Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt.

Im öffentlichen Personenverkehr besteht unmittelbar am Gebäude des Lebensmittelmarktes die Bushaltestelle „Ehringshausen Krankenhaus“, die von den Buslinien 202 und 205 (Schulbuslinie) des VLDW angegliedert wird.

Der Verkehrsfluss auf der Kölschhäuser Straße ist oftmals durch rangierende oder haltende Lieferfahrzeuge oder durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge gestört. Im Zusammenspiel mit Fußgängern in der Stegwiese sind immer wieder Konflikt- und Gefahrensituationen zu beobachten. Zwischen dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und dem zugeordneten Parkplatz fließt die Lemp. Sie ist mit einer Fußgängerbrücke für Kunden, die eine gewisse Entlastungsfunktion hat, überspannt.

2.3 Freiraumstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich nur kleine Anteile unbebauter Flächen. Sie beschränken sich auf die unmittelbaren Uferbereiche der Lemp und sehr kleinflächige Anteile auf den Baugrundstücken der Märkte und des Parkplatzes.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Ehringshausen sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 und nach dem Regionalplanentwurf 2025 liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*. Entlang der Lemp ist *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den vorbeugenden Hochwasserschutz* dargestellt. Der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst. Bezüglich des Vorbehaltsgebiets ergeben sich in der Bauleitplanung keine besonderen Anforderungen bzw. sie werden über die wasserrechtlichen Regelungen (Zulässigkeiten innerhalb des Überschwemmungsgebiets) bestimmt, und sind in der städtebaulichen Planung und in der nachfolgenden Vorhabenplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

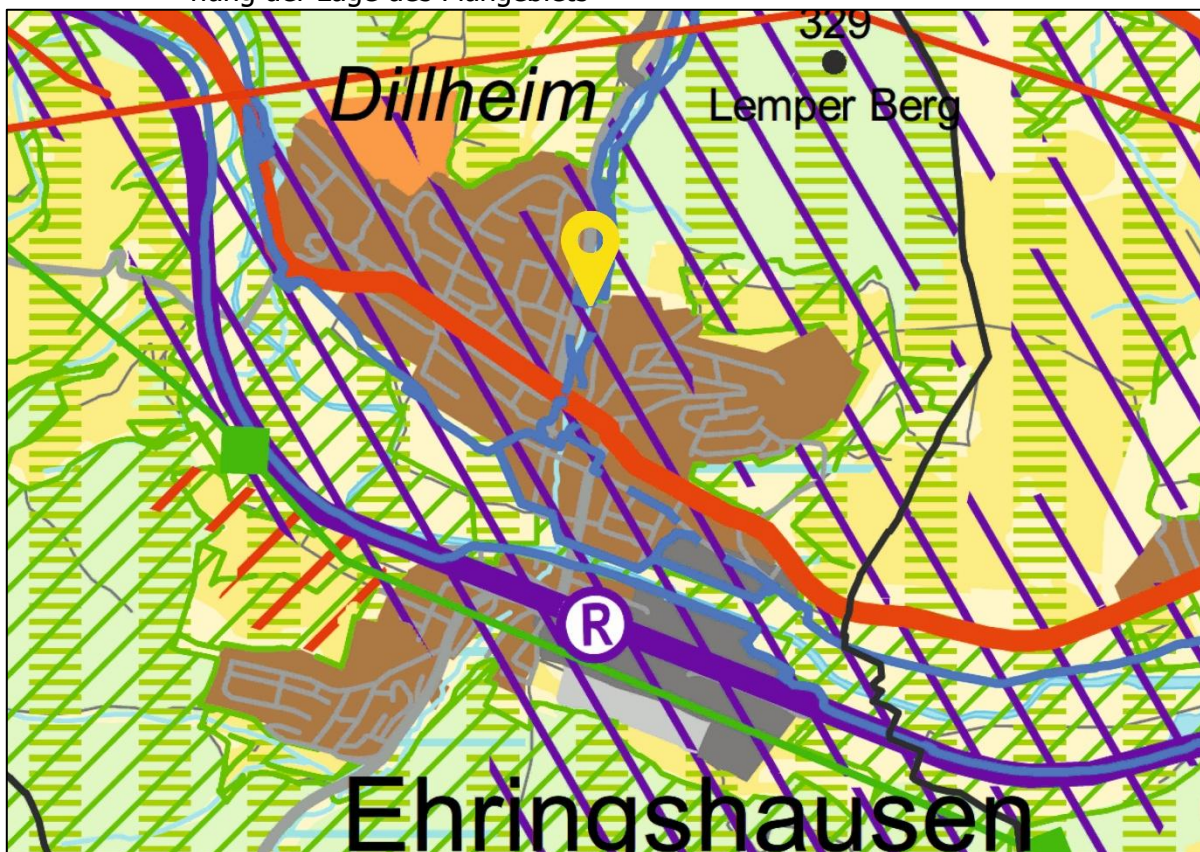
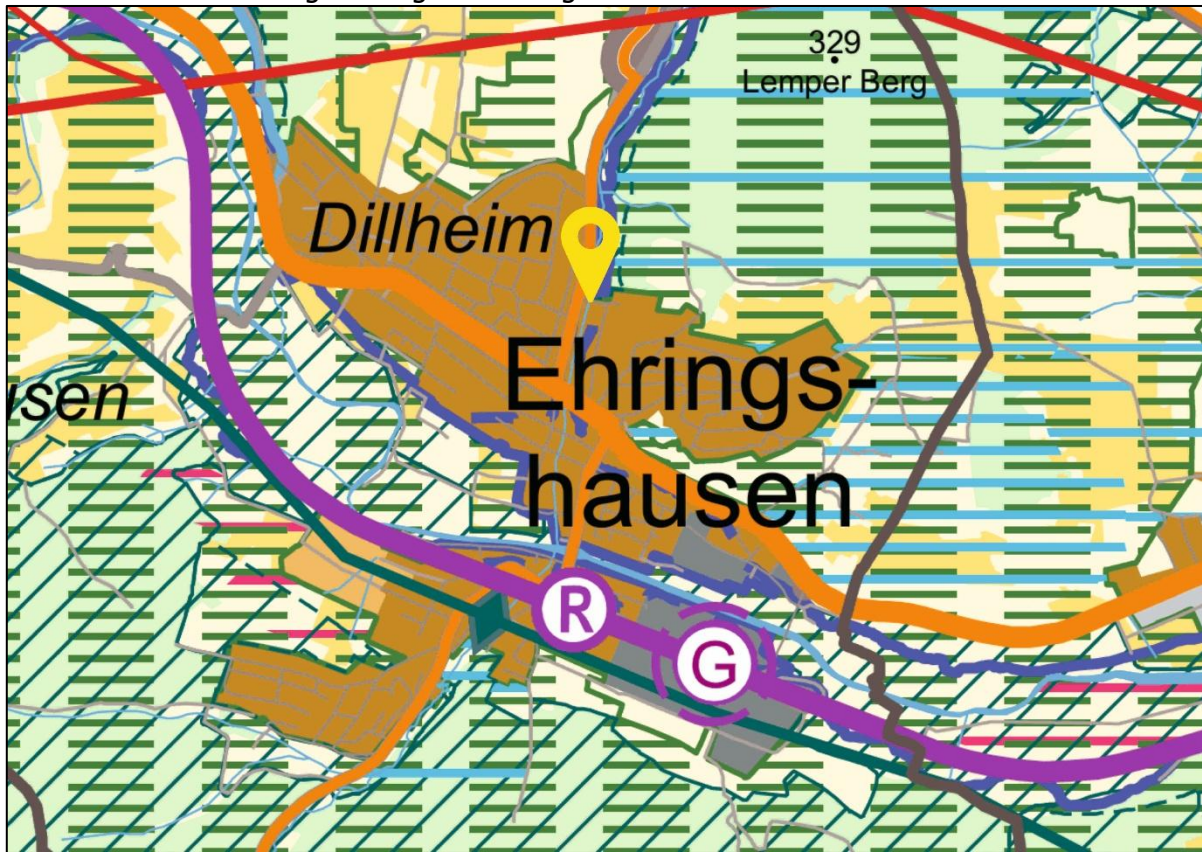


Abbildung 3: Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

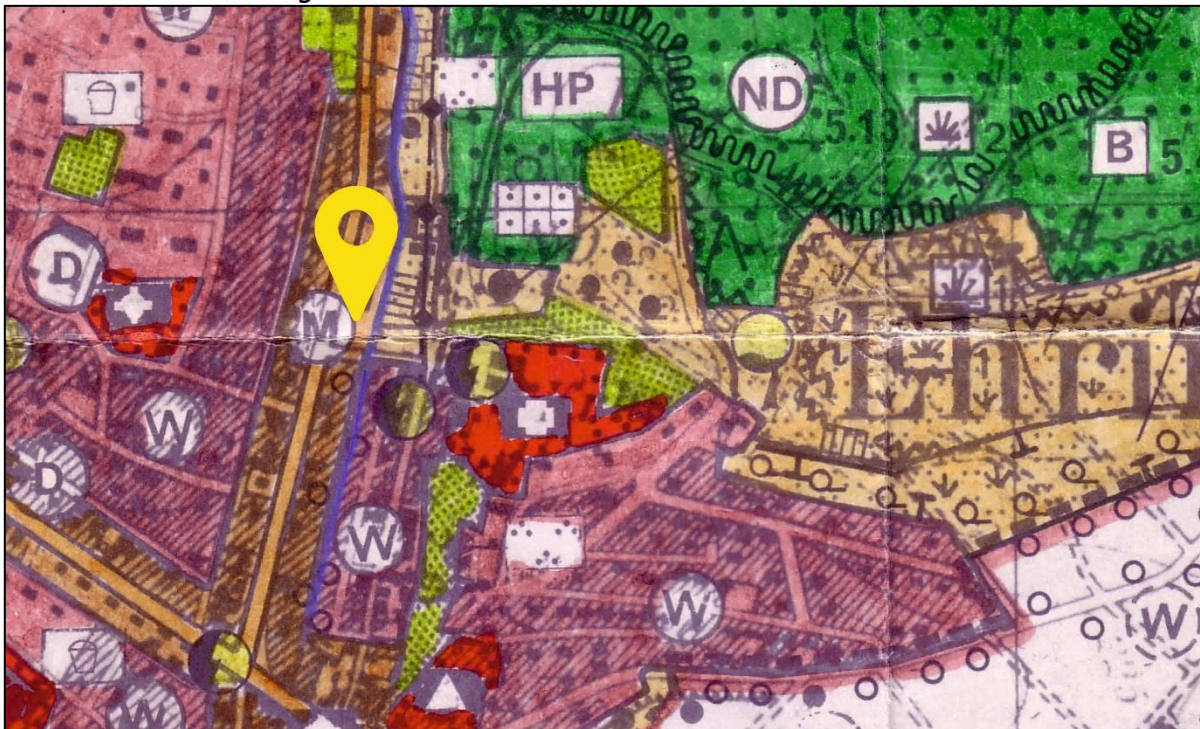


3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Märkte gemischte Baufläche dar. Die Parkplatzfläche an der Stegwiese liegt außerhalb dargestellter Bauflächen. Insofern weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, die Abweichung ist dabei für die planerische Konzeption und die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung Ehringshausens nicht relevant. Der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch den Bebauungsplan nicht widersprochen.

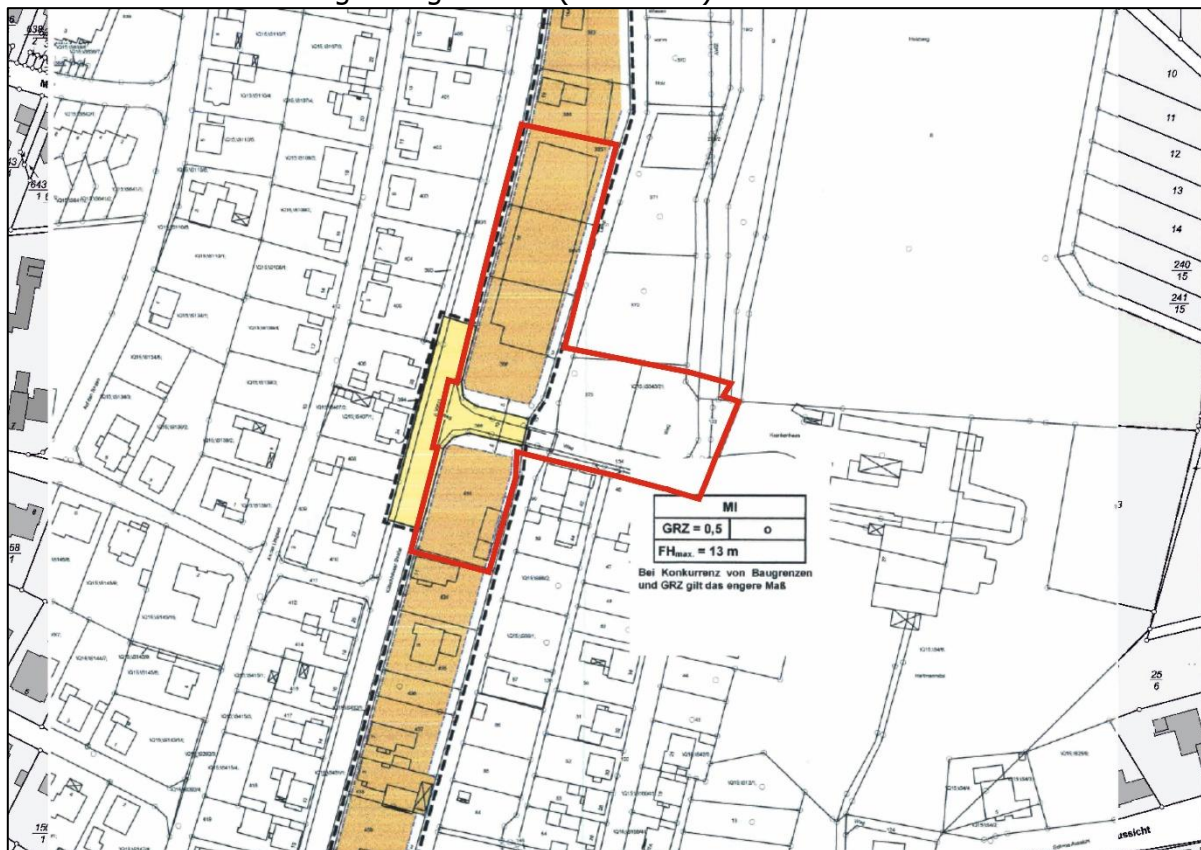
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ehringshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die Siedlungsentwicklung in dem durch Richard-Wagner-Ring, Herborner Straße und Kölschhäuser Straße eingegrenzten Quartier ist seit den 1970er Jahren über den Bebauungsplan Nr. 6 „Auf den Röden“ geregelt. Die Grundstücke des Lebensmittelmarktes und des Getränke-marktes liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung zu dem genannten Bebauungsplan (Inkrafttreten: 03.11.2006).

Abbildung 5: Lage des Plangebiets innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf den Röden“, 2. Änderung Ehringshausen (Ausschnitt)



3.4 Fachgesetzliche Vorgaben

3.4.1 Gewässerschutz

Das Plangebiet wird von der Lemp (Gewässer III. Ordnung) durchflossen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die vorhandenen Gebäude an der Kölschhäuser Straße wurden vor Inkrafttreten der heute geltenden Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen (Außenbereich: 10 m, Innenbereich: 5 m) errichtet. Ein neues Baugebiet wird in dem Gewässerrandstreifen nicht ausgewiesen, auch werden für das Mischgebiet keine größeren überbaubaren Flächen oder eine intensivere Bebauung festgesetzt als im geltenden Bebauungsplan „Auf den Röden“, 2. Änderung.

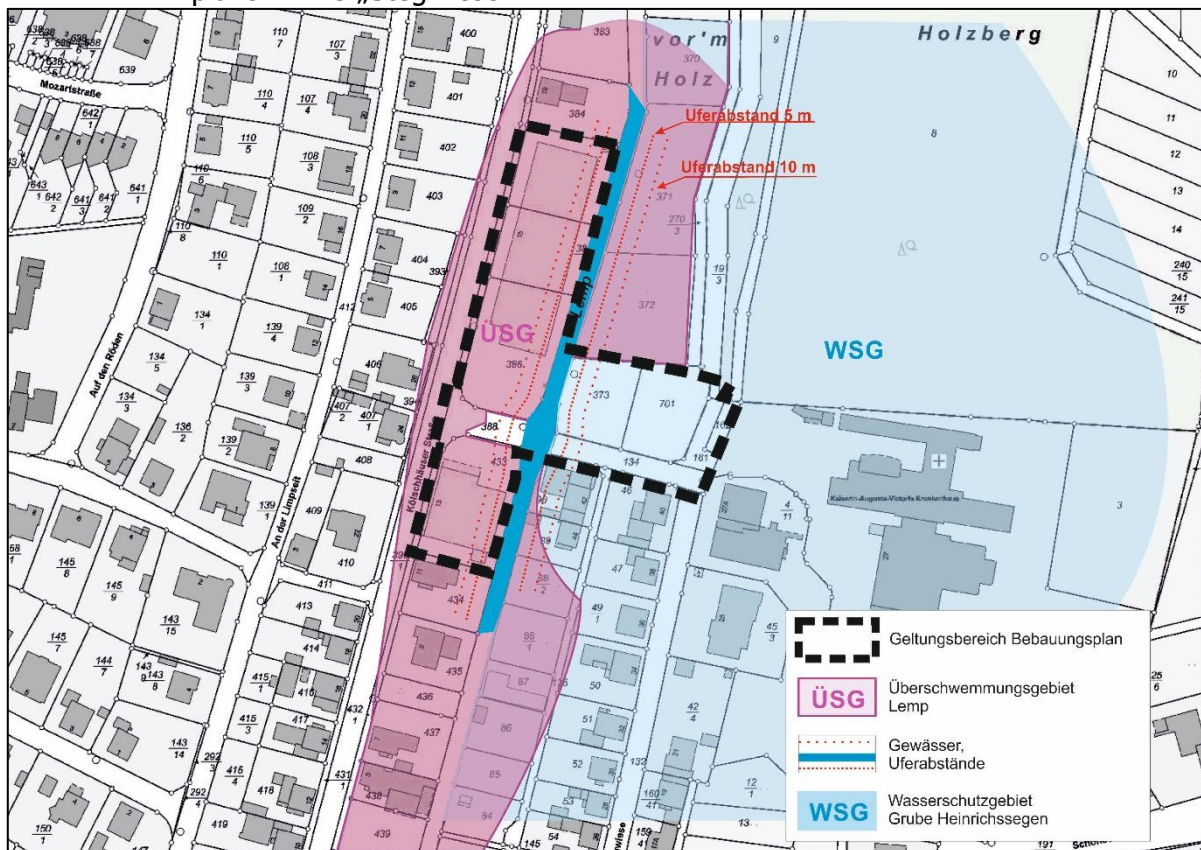
Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke wird auf die Bestimmung des § 23 Abs. 2 Satz 2 HWG verwiesen, nach der das Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen nicht gilt, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.

Für die Lemp ist ein Überschwemmungsgebiet dargestellt (HWRM-Viewer Hessen).

3.4.2 Grundwasserschutz

Die Lemp bildet die westliche Begrenzung des in der Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebiets „Grube Heinrichsseggen“. Die betroffenen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der weiteren Schutzzone IIIB.

Abbildung 6: Wasserrechtliche Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Stegwiese“



3.4.3 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Hinweise auf Altflächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum Planentwurf nicht vor, das Regierungspräsidium Gießen wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Kampfmittel:

Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum Planentwurf nicht vor, der Kampfmittelräumdienst wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Alle im Bebauungsplan erfassten Grundstücksflächen sind seit langem bebaut, versiegelt und intensiv genutzt. Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe in den Boden vor. Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Das innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Plangebiet ist nicht bewertet, für die durch langjährige Nutzung überformten Flächen liegt keine Bodenfunktionsbewertung vor.

In Bezug auf die Bodenschutzklausel¹ entspricht die Planung der planungsrechtlich verankerten Maxime, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern und vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) für Siedlungsentwicklungen umzusetzen.

Dennoch spielt der Bodenschutz eine wichtige Rolle in der Planung und ihrer Umsetzung. Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- 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.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzinhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³.

3.4.4 Starkregen, Klimafolgen

Nach der Starkregen-Hinweiskarte (Starkregenviewer Hessen) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenhinweis-Index, die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist nicht erhöht. Nach der Starkregengefahrenkarte sind die bestehenden Gebäude mäßig gefährdet, sie

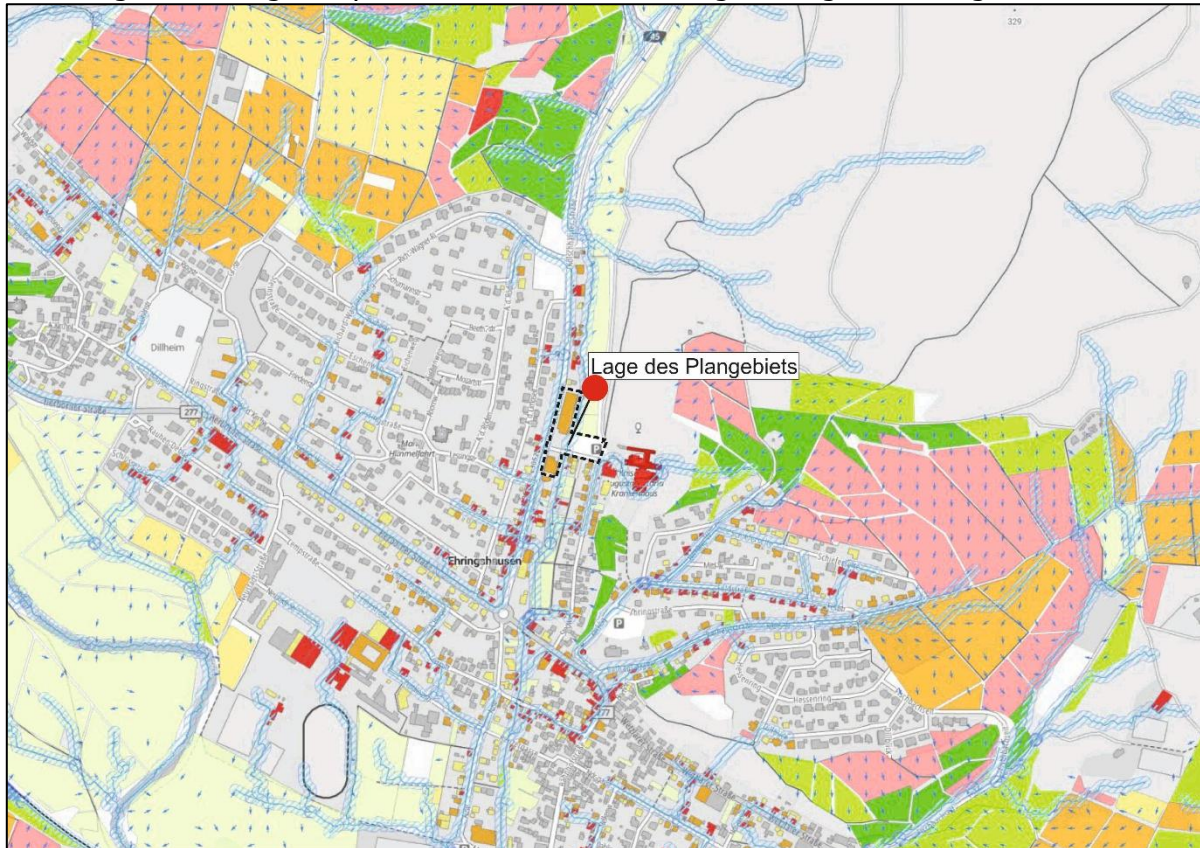
1 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

3 https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

liegen eingebettet zwischen zwei Fließpfaden (Kölschhäuser Straße und Lemp) innerhalb des starkregenbedingten Gefährdungsbereichs. Die Darstellungen der Starkregenkarte korrespondieren mit der Lage im Überschwemmungsgebiet.

Abbildung 7: Auszug Fließpfadkarte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Zur Vermeidung einer weiteren Verschärfung von Risiken ist bei baulichen Maßnahmen auf eine hochwassersichere Ausführung zu achten, z.B. durch

- angepasste Anordnung und Höheneinstellung von Gebäudezugängen, Fensteröffnungen und Lichtschächten,
- Geländemodellierung, die zufließendes Wasser um die Baukörper herumleitet.

Als Maßnahme zur Rückhaltung von Wasserabflüssen können Gründächer/ Retentionsdächer zum Einsatz kommen.

Eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen, von Parkplätzen und Gebäuden kann der Aufheizung im Gebiet entgegenwirken. Auch die farbliche Gestaltung von Oberflächen mit hellen Materialien und Belägen kann die Flächenaufheizung minimieren.

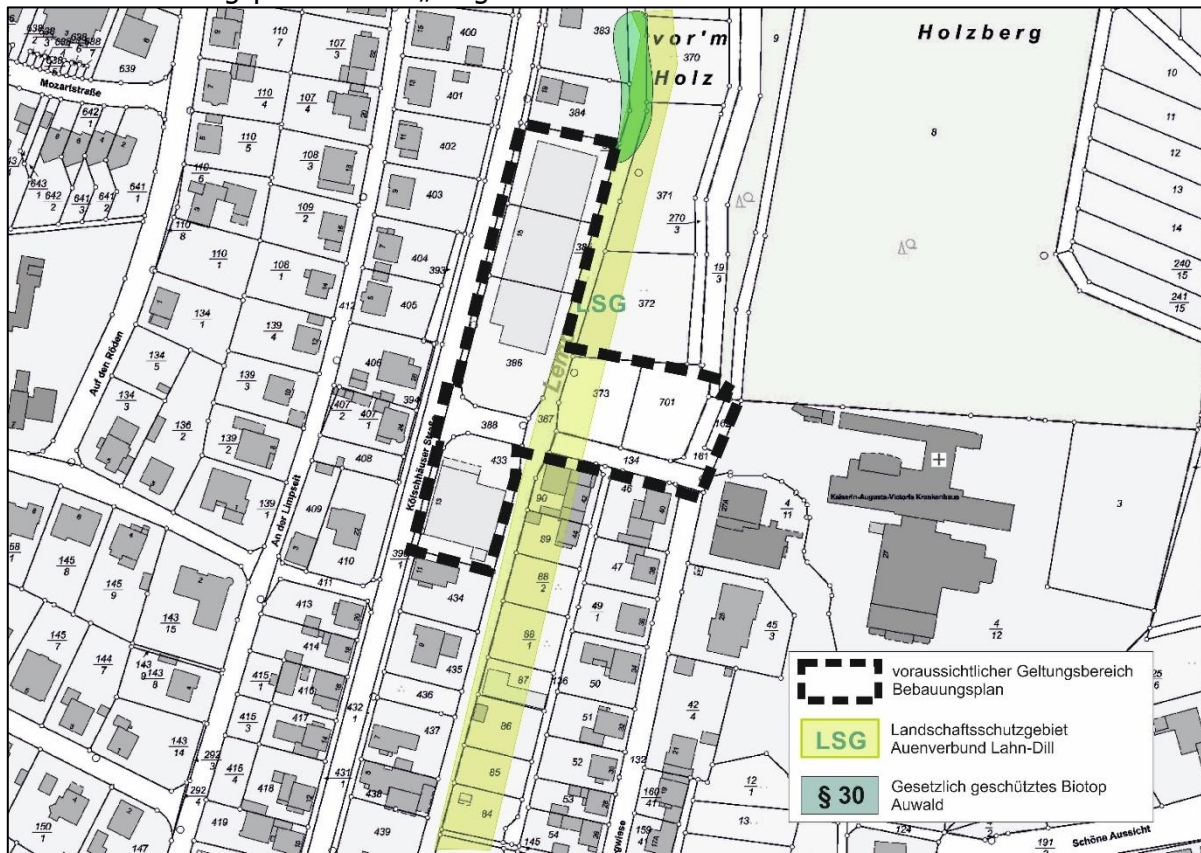
3.4.5 Naturschutz

Unmittelbar an die gebauten Strukturen schließen sich weiträumige Waldflächen und der Auenbereich der Lemp an. Die Lemp und der östliche Uferbereich sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“. Am Nordrand des Geltungsbereichs bestehen Gehölzstrukturen, die nach dem Natureviewer des Landes Hessen als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bezeichnet werden (Biotoptyp Auenwälder).

Innerhalb des Gebiets bestehen keine geschützten oder besonders schützenswerten Biotopstrukturen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Abbildung 8: Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Stegwiese“



4 Planungskonzeption

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ehringshausen ist es, dass die exponierten Flächen an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3052 (Kölschhäuser Straße) einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Stegwiese“ soll den verbindlichen Rahmen für eine Neuordnung von Verkehrsflächen und Grundstücksflächen sowie für die zukünftig zulässigen Nutzungen schaffen. Für zukünftige Bebauungen und Nutzungen liegen noch keine konkreten Konzepte oder Planungen vor. Nach den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan soll in der Umsetzung des Bebauungsplanes möglichst eine gemeinbedarfsrechte Nutzung in Ergänzung zu den vorhandenen medizinischen Versorgungseinrichtungen etabliert werden. Insbesondere ist die Ansiedlung von nicht störenden, dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben und Wohnnutzung denkbar.

Auf die Übereinstimmung der städtebaulichen Zielsetzung für eine standortangepasste gemischten Nutzungsstruktur mit den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung für den Innenbereich wurde hingewiesen (vgl. Abschnitt 1.2).

4.1 Verkehrskonzept/ Verkehrsplanung

Neue Straßen und Wege sind für die verkehrliche Erschließung nicht erforderlich. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs ist mit der Haltestelle „Krankenhaus“ nahe des Knotens „Stegwiese“/ „Kölschhäuser Straße“ gegeben.

Die Straße „Stegwiese“ steht vor einer umfassenden Sanierung. Die Sanierung wird in mehreren Bauabschnitten, beginnend an der Wetzlarer Straße, durchgeführt.

Auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt der Stegwiese liegt eine Ausbauplanung vor. Im Sanierungsablauf ist diese Teilstrecke der letzte Bauabschnitt. Im zeitlichen Vorlauf können

Anpassungen in der Aufteilung des Straßenraums zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fußgänger vorgenommen werden. Im Bebauungsplan wird die allgemeine Verkehrsfläche gegenüber der heutigen Grundstücksfläche der Stegwiese verbreitert, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Optimierung der Verkehrsverhältnisse zu schaffen.

Städtebaulich ist auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes die Errichtung eines Parkdecks denkbar um den Parkdruck in dem Gebiet zu mindern und um Parkplätze für Patienten und Besucher näher an den Versorgungseinrichtungen anbieten zu können.

4.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan erfassten Flächen sind über die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde erschlossen.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die der Kölschhäuser Straße zugeordneten Grundstücke unter Beibehaltung der geltenden Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 6 „Auf den Röden“, 2. Änderung) als Mischgebiet festgesetzt. Darin ist der nach der städtebaulichen Zielvorstellung angestrebte Nutzungsmix realisierbar. Auch ein Einzelhandelsgebot (z.B. für medizintechnische Güter, Optiker, Hörgeräte u.dgl.) ist zulässig. Nicht mehr zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Zur Feinsteuerung einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden Bodennutzung wird ergänzend bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten, Anlagen für Verwaltungen usw. und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit unzulässig sind. Ebenfalls ausdrücklich unzulässig sind Bordelle und ähnliche Gewerbebetriebe. Damit wird bodenrechtlichen Spannungen vorgebeugt und die Zielsetzung einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung betont.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante ($OK_{max.}$). Die Oberkante gilt für die Gebäude und darf durch Anlagen zur Energie- und Wärmegewinnung überschritten werden (Berücksichtigung der Belange für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie) oder auch für andere haustechnische Anlagen.

Baugrenzen, definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, also die Grundstücksteile, in denen Hauptanlagen errichtet werden können. Sie sind auf eine größtmögliche Flexibilität für die Grundstücksnutzung ausgelegt. Formelle Anforderungen aus fachgesetzlichen Bestimmungen heraus (Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet) sind in der Bauplanung und den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegen noch keine Baukonzepte oder Planungen vor, die in den Festsetzungen näher berücksichtigt werden könnten.

Grundstücksteile außerhalb der Baugrenzen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung der Nähe zur Lemp und zur Kölschhäuser Straße wird bestimmt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ein Ausschluss von Grundstückszufahrten von der Kölschhäuser Straße wäre mit

Blick auf die im Straßenzug vorhandene Vielzahl an Zufahrten unverhältnismäßig und ist städtebaulich nicht geboten.

Die **Grundflächenzahl** wird in Übernahme der geltenden Festsetzungen mit 0,5 festgesetzt. Damit wird unter Berücksichtigung der Lage an der Lemp mit ihrem Überschwemmungsgebiet hinter dem maximal möglichen städtebaulichen Orientierungswert (§ 17 BauNVO) zurückgeblieben und dennoch eine möglichst hohe Flächenausnutzung gewährleistet. Die **Geschossflächenzahl** und die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** greift die Grundflächenzahl auf und erlaubt in der Höhenentwicklung eine intensive Grundstücksausnutzung

Die **zulässigen Gebäudehöhen** sind festgesetzt mit der Angabe *Meter über Normalhöhennull*. Bei Geländehöhen auf den Grundstücken von rd. 176 m NHN sind zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen und geneigten Dächern möglich und es ist Spielraum für eine hochwassersichere Einstellung der Gebäude gegeben.

Höhenpunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen sind die bekannten Höhen von Kanaldeckeln in den anliegenden Erschließungsstraßen.

5.3 Verkehrsflächen

Für die Verwirklichung der Planung sind keinen neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Erschließungsstraße ist die Stegwiese. Sie wird mit einer Verbreiterung in nördlicher Richtung als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dieser Verbreiterung wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, den Straßenausbau besser auf die Anforderungen von Fußgängern, insbesondere für Menschen mit Einschränkungen und für die Benutzung von Kinderwagen, ausrichten zu können.

Die Grundstücke der vorhandenen Parkplätze in der Stegwiese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung ist als Parkplatz definiert wobei auch ein Parkhaus mit zwei Ebenen zulässig ist, um ein größeres Stellplatzangebot zur Minderung des Parkdrucks schaffen zu können. Mit dem Zusatz „privat“ wird klargestellt, dass die Parkplatzanlagen keine öffentlichen Einrichtungen sind sondern den privaten Nutzungen (Krankenhaus, Ärztehaus und ggf. neuen ergänzenden Nutzungen) zugeordnet sind. Die planungsrechtliche Widmung ersetzt keine sonstigen baurechtlichen Genehmigungsanforderungen oder privatrechtlich erforderliche Vereinbarungen oder eigentumsrechtliche Regelungen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Nutzungskonzentration auf Anlagen des ruhenden Verkehrs in dem durch den Parksuchverkehr hoch belasteten Gebiet geboten. Bauliche Nutzungen, die zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen können, sollen nicht zugelassen werden.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Waldweg“ sichert die Verbindung zu den im Norden angrenzenden Waldflächen und Auenbereich. Sie beschränkt sich auf die gemeindeeigene Wegeparzelle 161.

Die bestehende Fußgängerverbindung über der Lemp zwischen Parkplatz und dem Lebensmittelmarkt wird klarstellend redaktionell als Verkehrsfläche in die Festsetzungen aufgenommen.

5.4 Wasserfläche

Die Lemp wird in dem Abschnitt zwischen Parkplatz und dem Mischgebiet faktisch als nachrichtliche Übernahme als Wasserfläche festgesetzt.

5.5 Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

Neue Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die **Begrünung von Dächern** als Lebensraum für Insekten und Vögel, als Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und um über Verdunstungseffekte der Flächenerwärmung entgegenzuwirken ist als eine kleinräumige Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel Bestandteil der Planfestsetzungen. Sie gilt für Dächer mit Neigungen bis zu 10°. Stärker geneigte Dächer sind in dem seit langem durch Gebäude mit unterschiedlich stark geneigten Satteldächern geprägten Ortsbereich zulässig.

5.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO) ergänzen die planungsrechtlichen Bestimmungen und dienen der Einfügung des Gebiets in die gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

5.7 Hinweise

Planerische Hinweise greifen fachgesetzliche Bestimmungen auf, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zwar sowieso zu beachten sind, denen aber - insbesondere im Hinblick auf den Gewässer- und Grundwasserschutz in der Planung eine hervorgehobene Bedeutung zukommt.

6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ehringshausen, Flur 7 die Flurstücke 385/1, 385/2, 386 und 433 (Mischgebiet)
373 und 701 jeweils teilweise (Verkehrsfläche Parkplatz),
161 (Verkehrsfläche Waldweg),
134 und 388 sowie 373 und 701 jeweils teilweise (Stegwiese - allgemeine Verkehrsfläche) und
387 teilweise (mit Straßenbrücke überbaute Gewässerparzelle der Lemp).

Die Wegeparzellen 161, 134, 388 sind Eigentum der Gemeinde Ehringshausen. Im Übrigen die Grundstücke in Privateigentum. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes können bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt die nachstehend tabellarisch aufgelistete Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen (ca.-Angaben in Quadratmeter).

Teilfläche	Fläche	
	Fläche in ca. qm	Anteil
Mischgebiet (Grundstücksflächen)	4.330	61,2 %
Verkehrsfläche - Straße	885	12,5 %
Verkehrsfläche - Parkplatz	1.508	21,3 %
Verkehrsfläche - Waldweg	188	2,7 %
Verkehrsfläche - Fußweg (Brücke)	ohne eigene Fläche	
Wasserfläche - Lemp	167	2,3 %
	7.078	100 %