

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES NR. 23 „GEWERBEGEBIET EINHAUSEN NORD“
DER GEMEINDE EINHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2002.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Fläche -Bereich für Industrie und Gewerbe -Zuwachs - ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist der Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt.

Somit ist der B-Plan sowohl den Zielen der Raumordnung angepasst, als auch aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt worden.

Der B-Plan Nr. 23, „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ ist am 07.05.2002 als Satzung beschlossen worden und hat mit der Bekanntmachung am 21.05.2002 Rechtskraft erlangt.

3.0 Plangeltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze ist im Norden und im Westen identisch mit der des B-Planes Nr. 23. Die 1.Änderung wird sonst wie folgt begrenzt:

im Osten von einer Linie 20,0 m östlich des Erschließungsstiches,
im Süden vom nördlichen Fahrbahnrand der späteren Ortsentlastungsstrasse.

Der Plangeltungsbereich weist eine Größe von 1,64 ha auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Flur 1, der Gemarkung Einhausen:

Fl. St. Nr. 378/1 tlw., 379/1 tlw. und 380/1 tlw.

4.0 Planungsanlass und Planungsinhalt

Zweck dieser 1.Änderung ist die Erweiterung der Erschließungsmaßnahme durch eine zusätzliche Erschließungsstraße. Sie wird als „Bügel“ in die Stichstrasse und Ortsentlastungsstrasse eingehängt. Dadurch ist es möglich, den großen Flächenverbrauch durch den Wendehammer der Stichstrasse zu vermeiden.

Durch diese zusätzliche Erschließung kann der vorhandene Bedarf nach relativ kleinen Gewerbegrundstücken besser befriedigt werden.

5.0 Textliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.05.2002 ändern sich lediglich in Punkt 3.0 dahingehend, dass die Kennziffer 2 entfällt; d.h. es gilt im gesamten Änderungsbereich Kennziffer 1 (offene Bauweise). Alle anderen Festsetzungen bleiben von der Planänderung unberührt und gelten unverändert weiter.

Dies gilt im Wesentlichen auch für die Bauordnungsrechtlichen und Grünordnerischen Festsetzungen vom 07.05.2002. Die jetzt vorliegende Fassung wurde um die Festsetzungen gekürzt, die für den Änderungsbereich nicht zutreffen.

Hingegen wurde aufgrund der bestehenden Grundwassersituation (- siehe dazu Pkt. 6.0) die ursprünglich festgesetzte Einbindungstiefe der Gebäude von max. 2,0 m gestrichen. Nunmehr soll für die Einbindung eine Orientierung an dem tatsächlichen Grundwasserstand erfolgen.

Zudem wird der Planbereich als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

6.0 Technische Infrastruktur

Veränderungen ergeben sich lediglich durch die Planung einer weiteren Erschließungsstrasse. Dadurch wird der Verkehrsflächenanteil vergrößert.

Sonstige Auswirkungen auf die Infrastruktur (Wasserversorgung inklusive Löschwasser, Wasserent-sorgung, Energieversorgung) werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen. Abgesehen davon, ist ein dann möglicher Ringschluss der Leitungen positiv zu sehen.

Die Stellungnahme zu den „Wasserwirtschaftlichen Belangen“ gilt weiterhin: sie ist der Planbegründung als Anhang beigegeben.

7.0 Grundwassersituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plan nennt einen „Bewirtschaftungsrichtwert“ von 90,50 m ü.NN.

Damit liegt das „Bewirtschaftungsziel“ deutlich unter dem HHW in der Grundwassermessstelle 544 057, die sich nur 70 m südöstlich der Erschließungsfläche befindet. Dort wurde im Jahr 1966 der höchste Grundwasserstand mit 91,58 m ü.NN festgestellt. Dieser Höchstwasserstand wurde nicht wieder erreicht.

Die Geländehöhe im Planbereich liegt zwischen 92,55 und 92,83 m ü.NN . Die Geländeoberfläche soll nach erfolgter Erdanschüttung 93,60 bis 93,70 m ü.NN betragen (\triangle OK Kreisstraße K 65).

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Geländehöhe wird empfohlen, den Höchstwasserstand von 91,58 m ü.NN zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 0,50 m, somit einen Bemessungswasserstand von 92,08 m ü.NN für Bauvorhaben im Gewerbegebiet „Einhausen Nord“ anzunehmen.

Diese Empfehlung ist das Ergebnis des Hydrologischen Gutachtens des Instituts für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau – Dr. Tinter, das 2002 im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung erstellt wurde.

Dieses Gutachten ist auch der vorliegenden Änderungsplanung im Anhang beigegeben.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grünordnerische Belange/ Eingriffs-/Ausgleichsberechnung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Grünordnerischen Belange.

Als Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung lässt sich festhalten, dass der Eingriff ausgeglichen ist; es ergibt sich sogar ein Guthaben von 2.253 Biotopwertpunkten.

10.0 Planungsstatistik

	B-Plan Nr. 23	1. Änderung
Plangeltungsbereich	16.370	16.370
- Verkehrsgrün / Vorhaltefläche Verkehr	95	47
- Verkehrsflächen (Gehweg Ortsentlastungsstrasse)	1.728	532
- Verkehrsflächen (Erschliessung)		1.879
- Grundstücksfläche Gewerbe	14.547	13.911
- Anpflanzfläche (Privat)	1.529	1.833
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.390	1.500
- Baufenster	11.628	10.578
- Überbaubare Fläche gem. GRZ = 0,7	8.140	7.405

Aufgestellt: Darmstadt, den 16.12.2003, Hö BB2-EH-20.doc

Anlagen: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen
Hydrologisches Gutachten



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: info@planungsteam-hrs.de