

**Gemeinde Trebur  
Ortsteil Astheim**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 3. Änderung**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Dezember 2007**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	2
3.2	Planungsrechtliche Situation .....	2
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>3</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>9.</b>	<b>Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen.....</b>	<b>4</b>
9.1	Inhalt der Änderungen und Ergänzungen.....	4
9.2	Begründung der Änderungen und Ergänzungen .....	4
9.2.1	Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung.....	4
9.2.2	Begründung der Kennzeichnung .....	4
<b>10.</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB .....</b>	<b>5</b>
10.1	Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes .....	5
10.2	Ausgleich .....	5

## 1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Maß der baulichen Nutzung für einen Teil der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Astheim zu vergrößern.

Aufgrund einer konkreten Nachfrage eines Gewerbebetriebes sind hier höhere und größere Gebäude notwendig.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten von Astheim am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Astheim in der Flur 2 das Flurstück 440.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

## 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Oktober 2007)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

### 3.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung aus dem Jahre 2003.

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

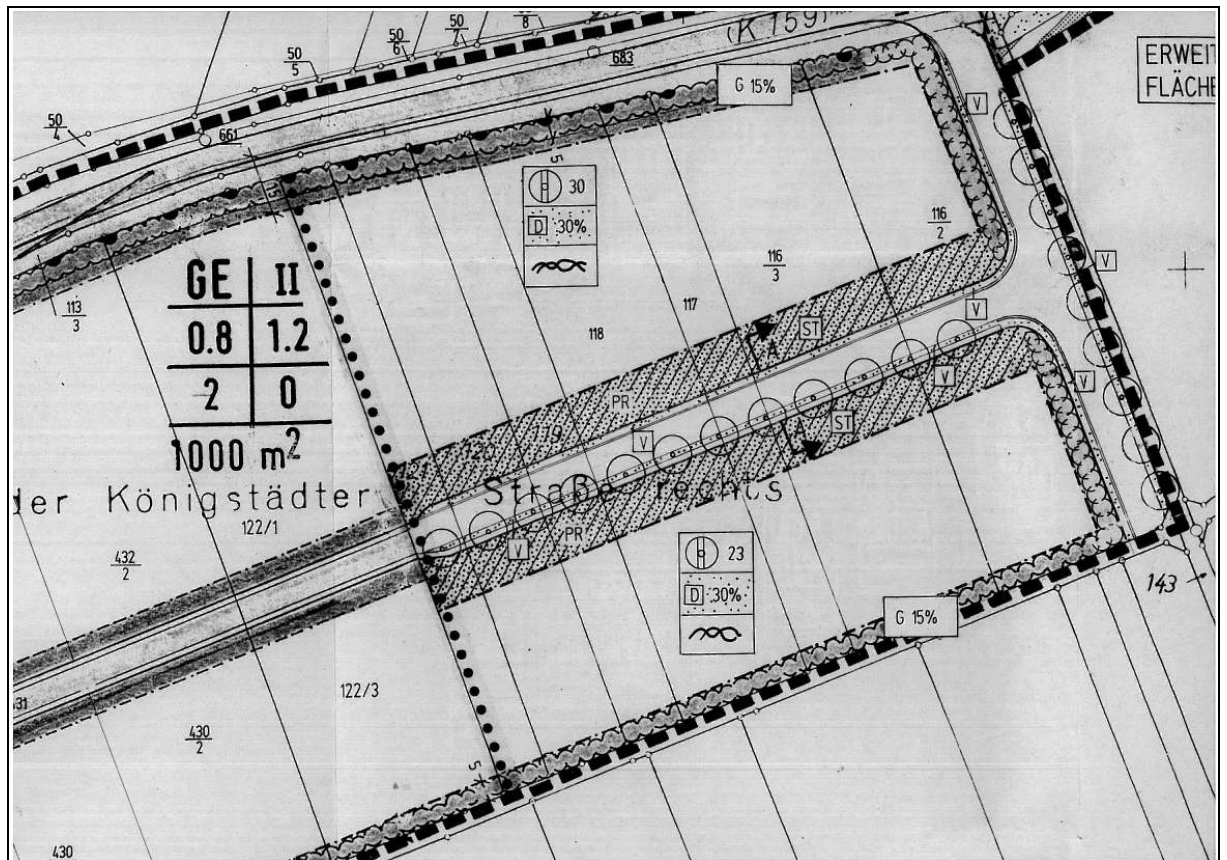


Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung (ohne Maßstab)

#### 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Astheim“ 2. Änderung und Erweiterung. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Hans-Böcker-Straße erschlossen.

#### 5. Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption, sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Astheim“ 1. und 2. Änderung und Erweiterung enthalten. Es wird darauf verwiesen.

#### 6. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Wasserwerk Gerauer Land als zuständiges Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der gemeindeeigenen Kläranlage.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird).

## **7. Altlasten**

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

## **8. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch die K 159 und die angrenzenden Erschließungsstraßen belastet. Weiterhin gehen von den Gewerbebetrieben selbst Lärmemissionen aus.

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet, ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsgeräuscheinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet schalltechnische Maßnahmen erforderlich machen.

Aufgrund der Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes, sind Auswirkungen durch Gewerbelärm auf genutzte bzw. geplante Flächen nicht zu erwarten.

## **9. Inhalt und Begründung der Änderungen und Ergänzungen**

### **9.1 Inhalt der Änderungen und Ergänzungen**

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung vorgenommen:

- Änderung der Zahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse.
- Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m.
- Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6.
- Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als solches, in dem „aufgrund hoher bzw. schwankender Grundwasserstände Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind“ und als Risikoüberschwemmungsgebiet.

### **9.2 Begründung der Änderungen und Ergänzungen**

#### **9.2.1 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung**

Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse, werden aufgrund der betrieblichen Erfordernisse eines konkreten Bauvorhabens an dieser Stelle notwendig.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Die Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6 korrespondiert mit der geänderten Zahl der Vollgeschosse.

#### **9.2.2 Begründung der Kennzeichnung**

Da das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ liegt, sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog. Risikoüberschwemmungsgebiete), in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen sind.

## **10. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte 3. Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher wird im Folgenden für den Geltungsbereich der 3. Änderung verbal-argumentativ vor und nach der Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

### **10.1 Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Die mögliche Überbauung durch Gebäude (Grundflächenzahl) wird nicht vergrößert.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöht.

### **10.2 Ausgleich**

Eingriffe in Boden, Wasser, Natur und Landschaft sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Da durch die geänderten und ergänzten Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöht wird, werden durch den Änderungsplan nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.