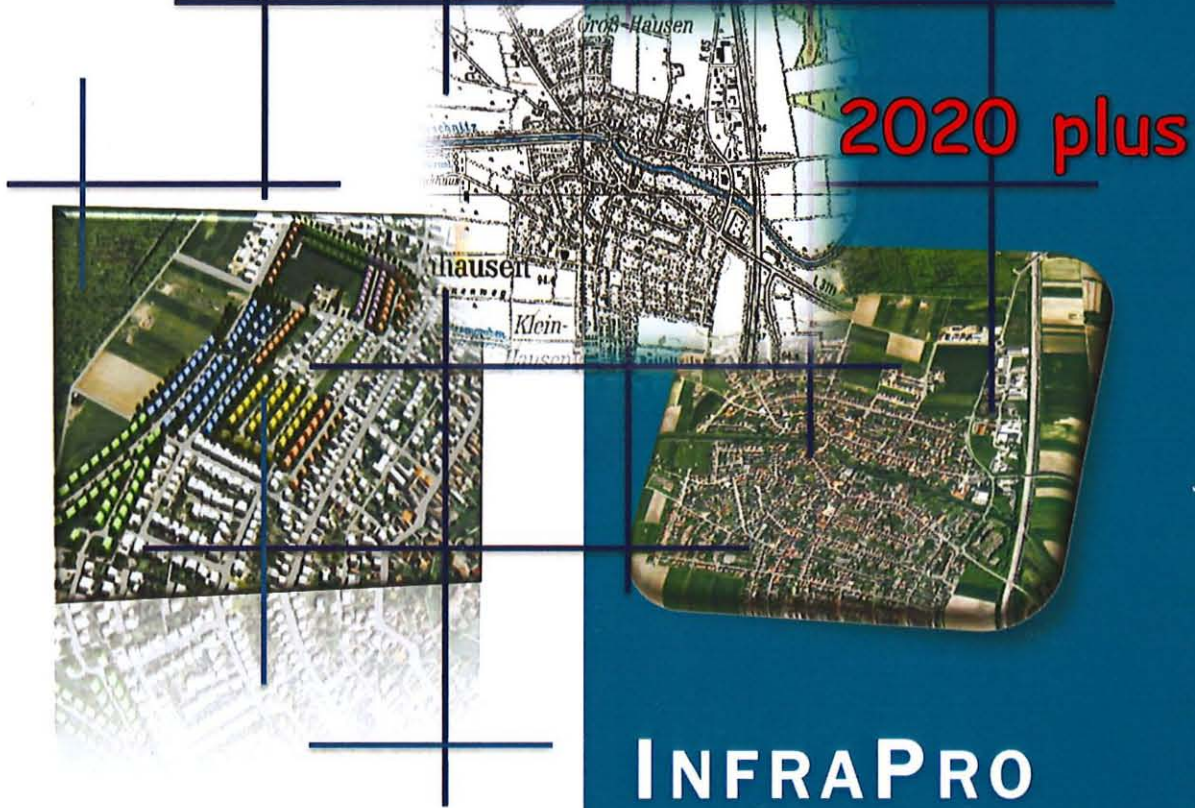




# GEMEINDE EINHAUSEN

## Städtebauliches Entwicklungskonzept



## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
————— Projektlösungen

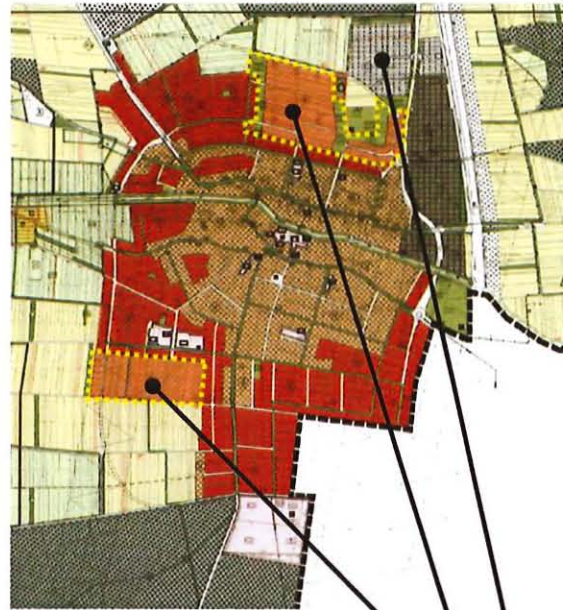
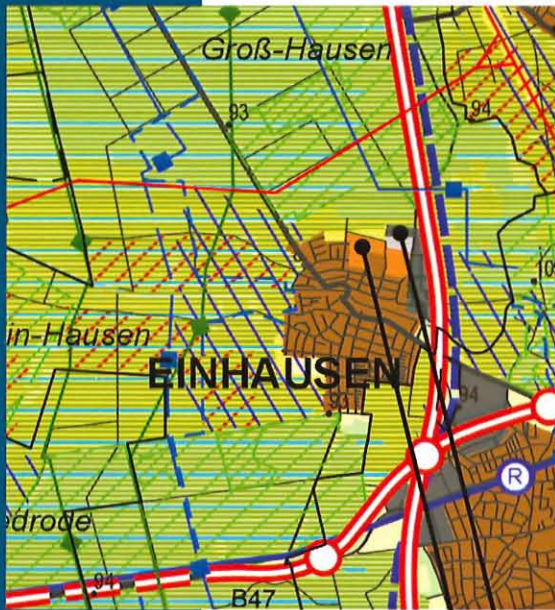
Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0  
Fax: 06251 - 584 783 1

eMail: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



- Abb. links: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010
- Abb. rechts: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Siedlungsfläche  
Zuwachs

Gewerbliche  
Zuwachsfläche

Zuwachs  
Wohnbaufläche

Zuwachs  
gewerb. Baufläche

■ Vorgaben

Regionalplan Südhessen:

Einhausen als **Kleinzentrum**

max. Bedarf **Siedlungsfläche Zuwachs** 2002 – 2020: **15 ha**

max. Zuwachs **Gewerbe** 2002 – 2020: **7 ha**

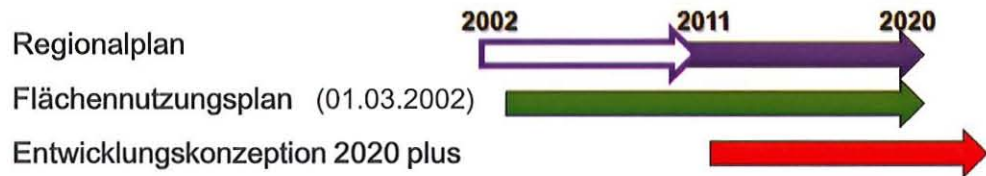


## AUFGABENSTELLUNG

- Über die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Einhausen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im **rechtswirksamen Flächennutzungsplan** Aussagen und Darstellungen getroffen. Diese sind weitgehend deckungsgleich mit den Bestimmungen des gültigen **Regionalplanes Südhessen 2010**.
- Nach den beiden Planwerken findet die künftig mögliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde im Norden und im Süden statt.
- Rechtswirksam wurde der Flächennutzungsplan am 1. März 2002.
- Folgende Zuwachsflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:
  - Ⓜ Erweiterung „Im lichten Flecken“ ca. 4,19 ha
  - Ⓜ nördlich der Straße „Die Wilbers“
  - Ⓜ nördlich der „Werner-von-Siemens-Straße“ ca. 3,16 ha
- Nach Abschluss des Neubaugebietes „Im lichten Flecken“ sollte nunmehr aus fachlicher Sicht untersucht werden, wie sich die Gemeinde unter Abwägung aller betroffener Belange in der Zukunft städtebaulich weiterentwickeln könnte.

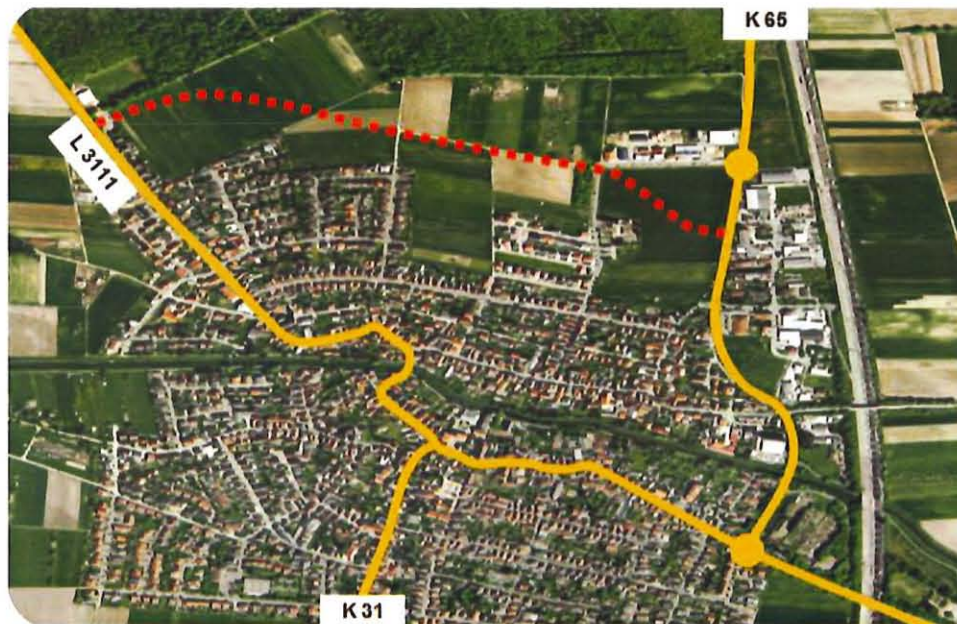


- Abb. unten: Geltungsdauer Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan und „Städtebauliche Entwicklungskonzeption 2020 plus“



- Plangeber:
 

|   |  |
|---|--|
| <b>Regionalplan Südhessen 2010</b>      | Regionalversammlung Südhessen<br>Geschäftsstelle: Regierungspräsidium<br>Darmstadt |
| <b>Flächennutzungsplan</b>              | Gemeinde Einhausen   |
| <b>Entwicklungskonzeption 2020 plus</b> | Gemeinde Einhausen   |



- Luftbild

Entwicklungsbereich im Norden der Gemeinde



## GRUNDLAGEN

- Die v. g. Planwerke werden von jeweils unterschiedlichen Plangebern erstellt und sind somit auch in Bezug auf deren Geltungsdauer nicht deckungsgleich.
- Neben stehende Abbildung skizziert die geplanten bzw. im Regelfall anzunehmenden Laufzeiten der Pläne.
- Mit der Erstellung des „**Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2020 plus**“ soll eine über die Geltungsdauer des Regionalplans und rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Einhausen hinausgehend anwendbare **Handlungsempfehlung** erarbeitet und durch eine Beschlussfassung der Gemeindevertretung entsprechend unterlegt werden.

Gemeinde Einhausen  
Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020 plus



- Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ entfaltet nach außen keine Rechtswirksamkeit, sondern soll einzig den gemeindlichen Entscheidungsprozess bei den Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung unterstützen.  
Die Verbindlichkeit des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 5 und 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird hierdurch nicht berührt.

INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen



■ Abb. unten: „Städtebauliche Entwicklungskonzeption 2020 plus“

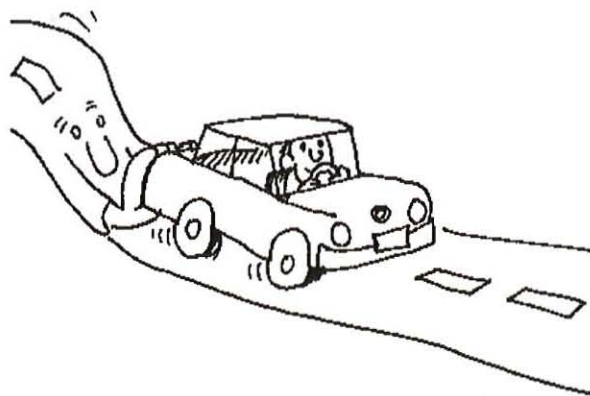


|  |         |                             |
|--|---------|-----------------------------|
| Entwicklungsabschnitt A (kurzfristig):               | 2,60 ha | (+ 0,71 ha Nachverdichtung) |
| Entwicklungsabschnitt B (kurz- bis mittelfristig):   | 1,17 ha |                             |
| - Entwicklungsabschnitt C (mittelfristig):           | 2,16 ha |                             |
| - Entwicklungsabschnitt D (mittel- bis langfristig): | 3,58 ha |                             |
| - Entwicklungsabschnitt E (langfristig 2020 plus):   | 3,65 ha |                             |

| Entwicklungsabschnitt | GE      | WA       | Fläche   | Eigentümer | Bauplätze WA |
|-----------------------|---------|----------|----------|------------|--------------|
| A 1                   |         | 0,55 ha  | 0,55 ha  | 2          | 7            |
| A 2                   |         | 1,14 ha  | 1,14 ha  | 4          | 13           |
| A 3                   |         | 0,91 ha  | 0,91 ha  | 3          | 9            |
| A (MI) / (GE)         | 0,43 ha | 0,43 ha  | 0,86 ha  | 3          | 8            |
| B (MI) / (GE)         | 1,04 ha |          | 1,04 ha  | 3          |              |
| B                     |         | 1,17 ha  | 1,17 ha  | 4          | 18           |
| C 1                   |         | 1,14 ha  | 1,14 ha  | 6          | 14           |
| C 2                   |         | 1,02 ha  | 1,02 ha  | 7          | 15           |
| D 1                   |         | 1,30 ha  | 1,30 ha  | 3          | 20           |
| D 2                   |         | 2,28 ha  | 2,28 ha  | 8          | 35           |
| E 1                   |         | 2,28 ha  | 2,28 ha  | 7          | 32           |
| E 2                   |         | 1,37 ha  | 1,37 ha  | 5          | 19           |
| Summe                 | 1,47 ha | 13,59 ha | 15,06 ha | 55         | 190          |

## ZUSAMMENFASSUNG

- In neben stehender Grafik sind die auf der Zeitachse bis in das Jahr 2020 „plus“ anzusetzenden Einzelentwicklungen in einer Gesamtdarstellung zusammengefasst.
- Die Entwicklungsbereiche sind je nach zugeordneter zeitlicher Priorität von „kurzfristig“ bis „langfristig 2020 plus“ einer Farbgruppe zugeordnet.
- Weder die Zuordnung in eine zeitliche Prioritätsstufe noch die räumliche Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsgebiete soll hierbei statisch vorbestimmt sein. Sinnvolle Veränderungen sind nicht schon aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch offenen Grundstücksverfügbarkeit nahezu unvermeidbar und gewünscht.

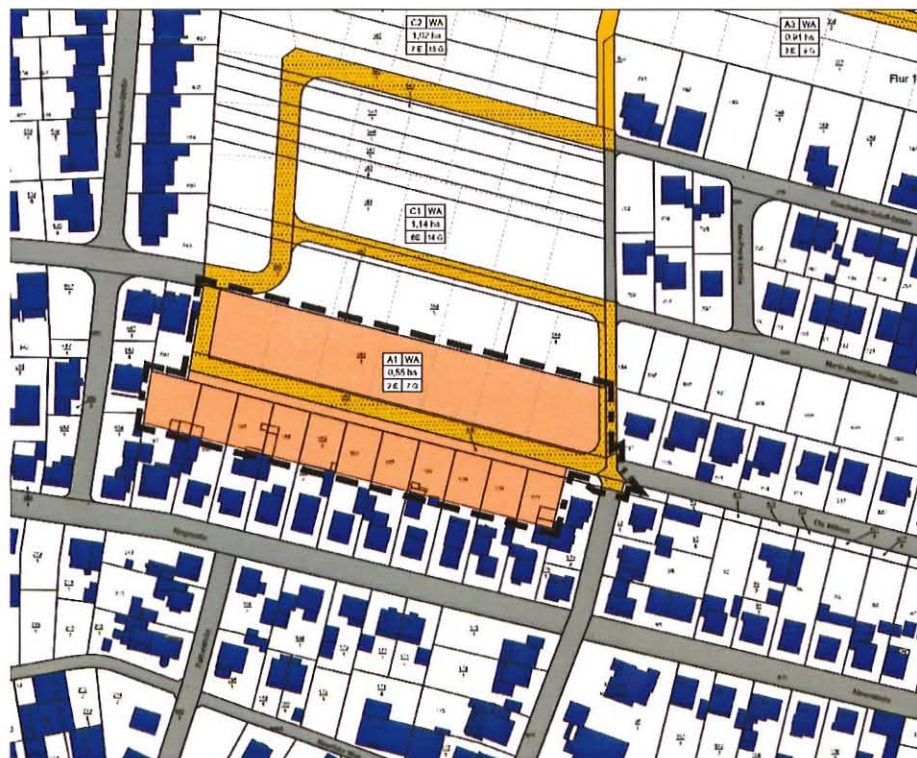


- Thema der städtebaulichen Entwicklungskonzeption war unter anderem auch die Erschließbarkeit der Gebiete und die Verkehrsführung.  
Als langfristiges Entwicklungsziel wird daher auch die verkehrliche Durchbindung des „Einhäuser Nordens“ nach Westen mit Anschluss an die Jägersburger Straße (L 3111) vorgeschlagen („Ortsrandstraße“)





## Entwicklungsgebiet A1





## ENTWICKLUNGSABSCHNITT A 1

- Lage: nördlich Ringstraße,  
zwischen Kurt-Schumacher-Straße (Westen)  
und Martin-Luther-Straße (Osten)
- derzeitige Nutzung: Acker / Wiese im Norden  
Gartengrundstücke im Süden
- Erschließung: Ausbau vorhandener Feldweg in  
Verlängerung der Straße „Die  
Wilbers (nach Westen); Anschluss  
an verlängerte Odenwaldstraße

| A 1                            |     |         |        |
|--------------------------------|-----|---------|--------|
| Art der baulichen Nutzung      |     | WA      |        |
| Bruttobauland                  | ca. | 0,55 ha | 78,6 % |
| Verkehrsfläche                 | ca. | 0,15 ha | 21,4 % |
| Vorschlag Grundstücke          |     | 7       |        |
| Nachverdichtung<br>Grundstücke |     | ca. 11  |        |

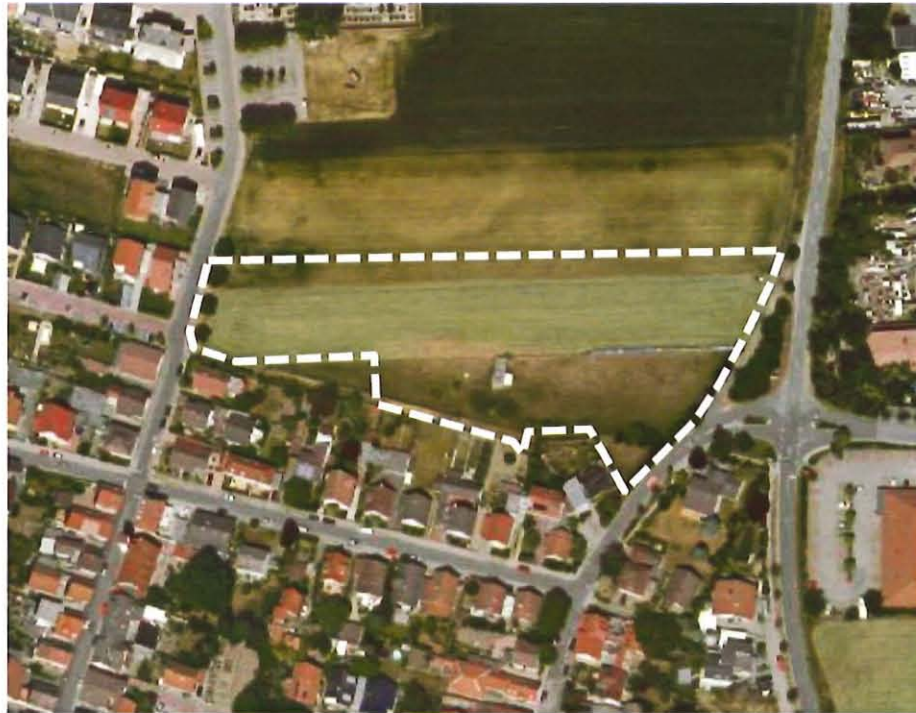
INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





## Entwicklungsgebiet A2



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT A 2

- Lage: nördlich Almenstraße,  
zwischen Friedhofstraße (Westen)  
und Schwanheimer Straße (Osten)
- derzeitige Nutzung: Acker / Wiese  
Gartengrundstücke im Süden
- Erschließung: Neubau einer Erschließungsstraße  
Verlängerung der Straße „Die  
Wilbers (nach Osten); Anschluss  
an Schwanheimer Straße

| A 2                            |     |           |        |
|--------------------------------|-----|-----------|--------|
| Art der baulichen Nutzung      |     | WA        |        |
| Bruttobauland                  | ca. | 1,14 ha   | 84,4 % |
| Verkehrsfläche                 | ca. | 0,21 ha   | 15,6%  |
| Vorschlag Grundstücke          |     | 13        |        |
| Nachverdichtung<br>Grundstücke |     | ca. 6 - 7 |        |

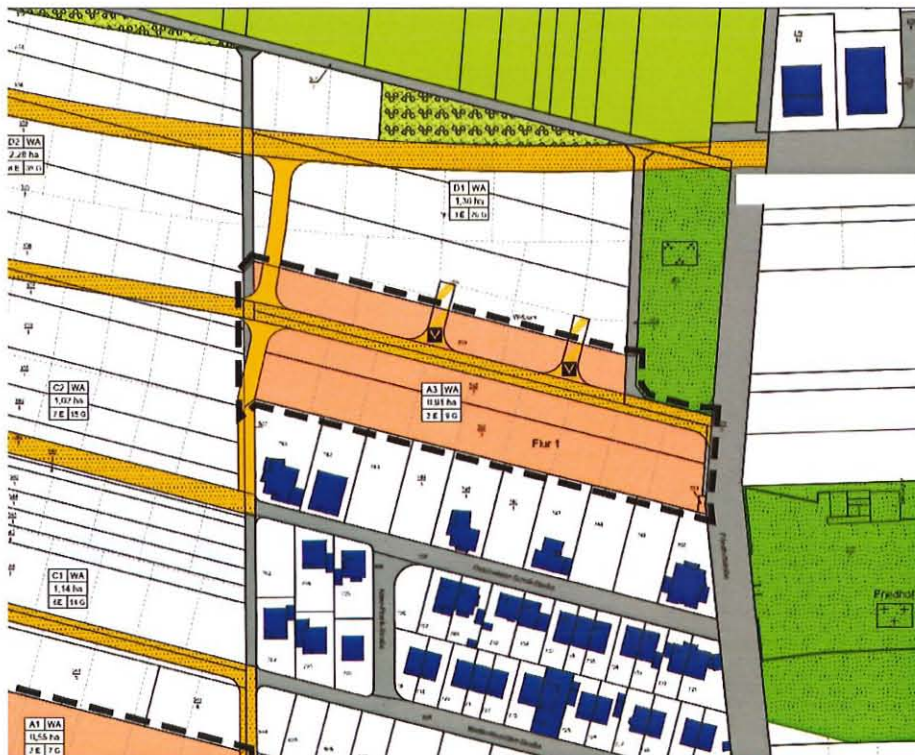
INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





Entwicklungsgebiet A3



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT A3

- Lage: nördlich Geschwister-Scholl-Straße,  
westlich der Friedhofstraße  
und freier Flur
- derzeitige Nutzung: Acker im Norden  
Wiese im Süden
- Erschließung: Neubau einer Erschließungsstraße  
ausgehend von der Friedhofstraße  
westwärts
- Ringschluss nach Süden zur verlängerten Martin-Luther-  
Straße im Zuge der Gebietsentwicklung A1 und C 1/2
- Ringschluss nach Norden mit Anschluss an mögliche  
Ortsrandstraße im Zuge der Gebietsentwicklung E 1/2

| A 3                       |     |         |        |
|---------------------------|-----|---------|--------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA      |        |
| Bruttobauland             | ca. | 0,91 ha | 83,3 % |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,19 ha | 17,3%  |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 9       |        |
|                           |     |         |        |

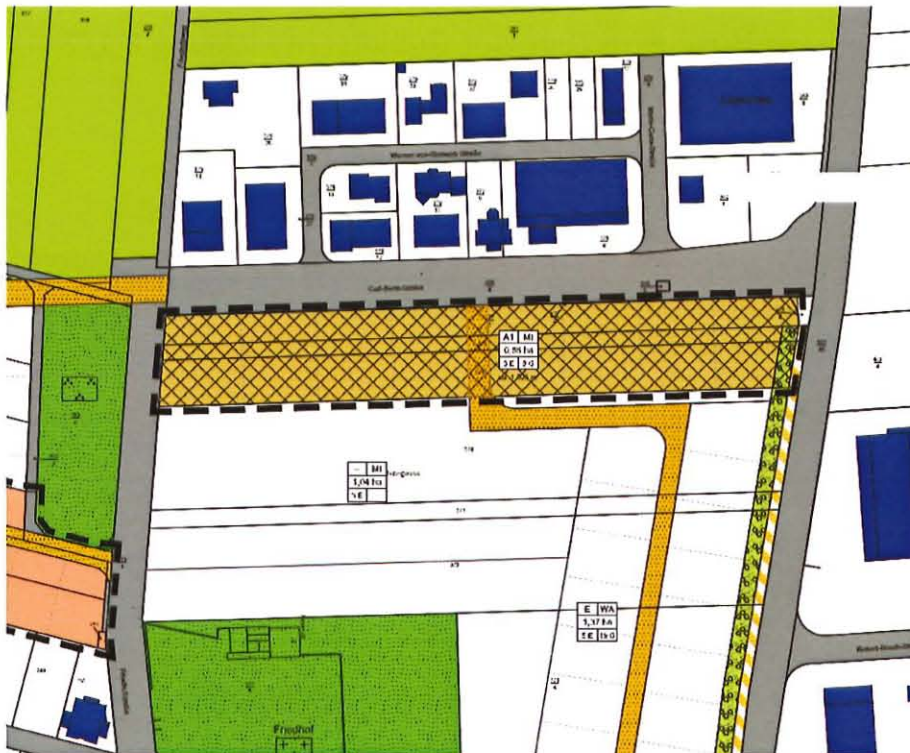
INFRAPRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





Entwicklungsgebiet A1



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT A 1

- Lage: südlich Carl-Benz-Straße,  
östlich der Friedhofstraße  
westlich der Schwanheimer Straße (K 65)
- derzeitige Nutzung: Acker
- Erschließung: erschlossen über Carl-Benz-Straße
- Weiterentwicklung bedarfsweise nach Süden, dazu interne Erschließungsstraße erforderlich
- keine (allgemeine) Wohnnutzung aufgrund Gegenlage zum Gewerbegebiet Carl-Benz-Straße / Werner-von-Siemens-Straße

| A 1   |     |         |        |
|---|-----|---------|--------|
| Art der baulichen Nutzung                   |     | MI      |        |
| Bruttobauland                               | ca. | 0,85 ha | 96,6 % |
| Verkehrsfläche                              | ca. | 0,03 ha | 3,4 %  |
| Vorschlag Grundstücke                       |     | -       |        |
| Entwicklung nach Süden beliebig erweiterbar |     |         |        |

INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





Entwicklungsgebiet B





## ENTWICKLUNGSABSCHNITT B

- Lage: südlich Friedhof,  
östlich der Friedhofstraße  
westlich der Schwanheimer Straße (K 65)
- derzeitige Nutzung: Acker
- Erschließung: Neubau einer Erschließungsstraße  
ausgehend von der Friedhofstraße  
westwärts
- Ringschluss nach Süden zur Erschließungsstraße in der  
Gebietsentwicklung A2 (Anschluss Schwanheimer Str.)
- Möglichkeit zum Ringschluss nach Norden im Zuge der  
Gebietsentwicklung E2 (Anschluss Carl-Benz-Straße)

| B                         |     |         |        |
|---------------------------|-----|---------|--------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA      |        |
| Bruttobauland             | ca. | 1,17 ha | 88,0 % |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,16 ha | 12,0 % |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 18      |        |
|                           |     |         |        |

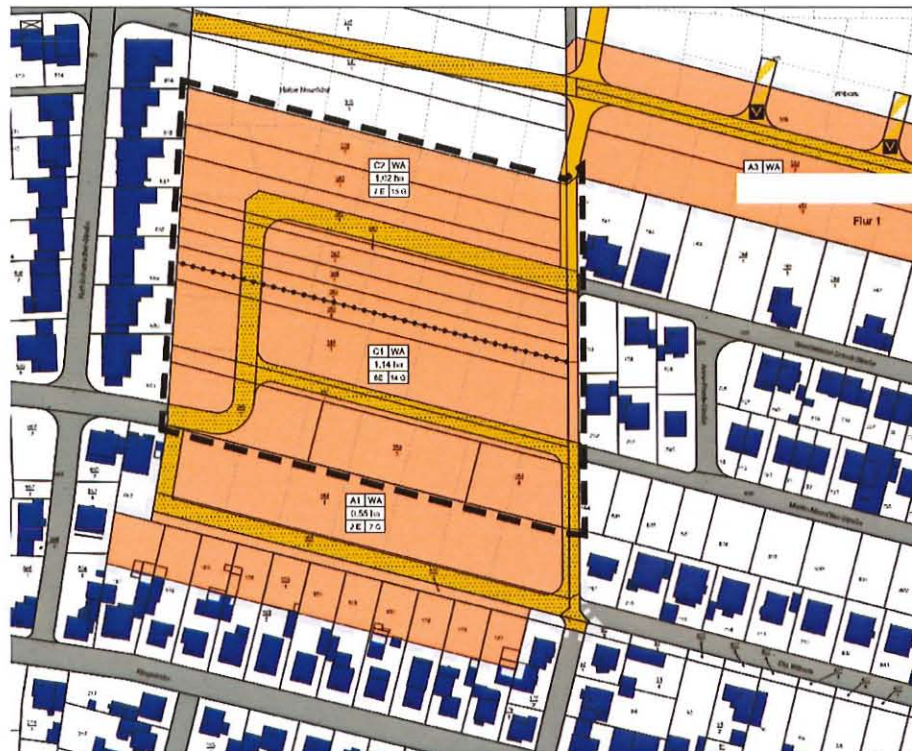
INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





Entwicklungsgebiet C1 / C2



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT C 1/2

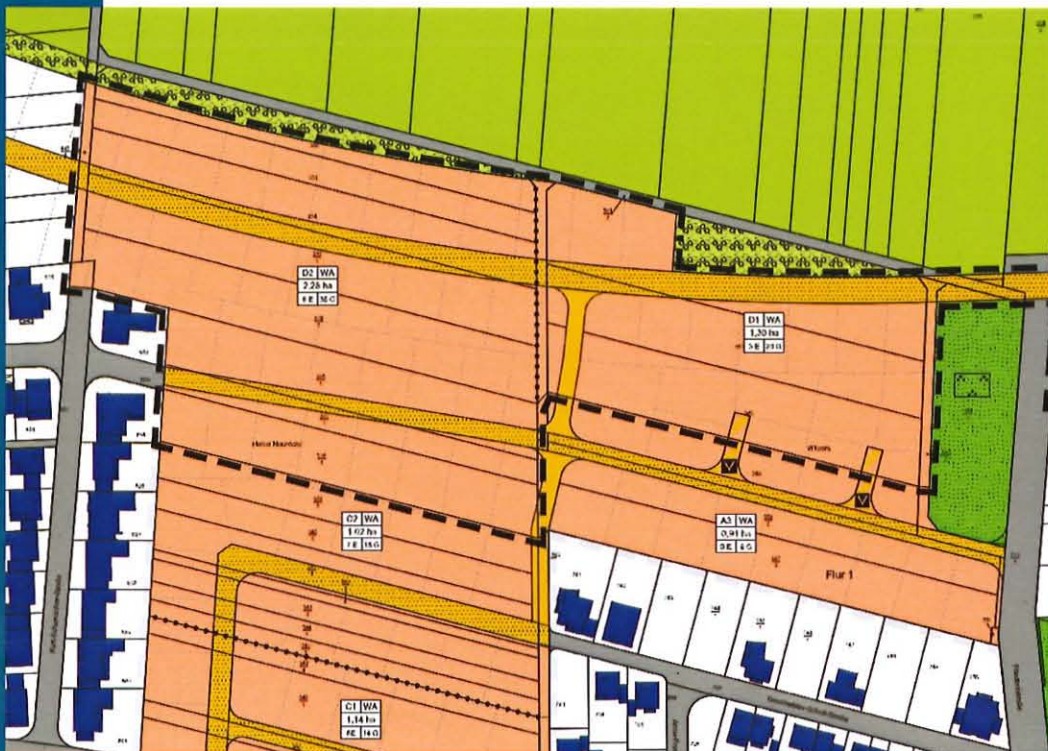
- Lage: nördlich anschließend an A 1,  
östlich der Kurt-Schumacher-Straße  
westlich verlängerte Martin-Luther-Straße
- derzeitige Nutzung: Acker
- Erschließung: Neubau einer Erschließungsstraße  
Anbindung an Odenwaldstraße (C1)  
im Westen sowie Martin-Niemöller-  
Straße (C1) bzw. Geschwister-Scholl-  
Straße (C2) jeweils im Osten
- Durchwegung der verlängerten Martin-Luther-Straße als  
Fußweg im Bereich der derzeitigen Feldwegeparzelle

| C 1/2                     |     | C 1               | C 2               |
|---------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA                | WA                |
| Bruttobauland             | ca. | 1,14 ha<br>87,0 % | 1,02 ha<br>87,2 % |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,17 ha<br>13,0 % | 0,15 ha<br>12,8 % |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 14                | 15                |





Entwicklungsgebiet D1 / D2



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT D 1/2

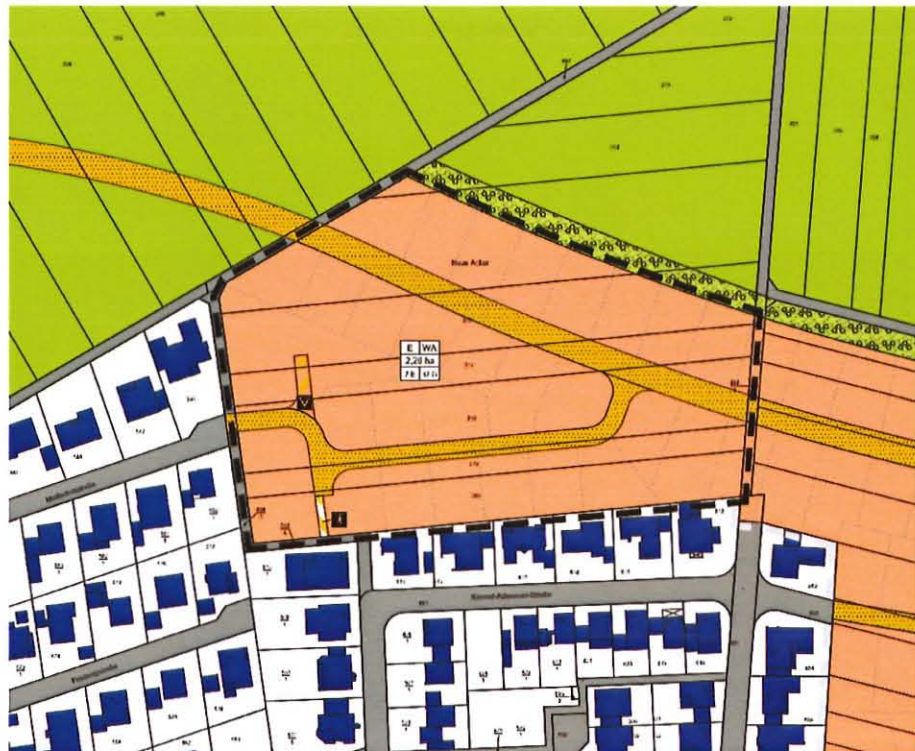
- Lage: nördlich anschließend an C 2,  
östlich der Kurt-Schumacher-Straße  
westlich der Friedhofstraße
- derzeitige Nutzung: Acker / Grünland (Zierkultur)
- Erschließung: Teilneubau der Ortsrandstraße  
westwärts von Friedhofstraße (D1);  
Neubau einer Erschließungsstraße  
ostwärts ausgehend von der Kurt-  
Schumacher-Straße bis Anbindung  
an Erschließungsstraße im Gebiet  
A3 (D2) sowie Weiterführung  
Teilneubau der Ortsrandstraße nach  
Westen (D2)

| D 1/2                     |     | D1                | D2                |
|---------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA                | WA                |
| Bruttobauland             | ca. | 1,30 ha<br>85,0 % | 2,28 ha<br>89,1 % |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,23 ha<br>15,0 % | 0,28 ha<br>10,9 % |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 20                | 35                |





Entwicklungsgebiet E1



## ENTWICKLUNGSABSCHNITT E 1

- Lage: westlich anschließend an D 2,  
nördlich der Konrad-Adenauer-Straße  
östlich der Melibokusstraße
- derzeitige Nutzung: Acker / Grünland
- Erschließung: Weiterführung Teilneubau der  
Ortsrandstraße aus Erschließungs-  
gebiet D 2 kommend nach Westen;  
Neubau einer Gebietserschließung  
mit Anschluss an die Melibokus-  
straße

| E 1                       |     |         |        |
|---------------------------|-----|---------|--------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA      |        |
| Bruttobauland             | ca. | 2,28 ha | 87,7 % |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,32 ha | 12,3 % |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 32      |        |
|                           |     |         |        |

INFRA PRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen





Entwicklungsgebiet E2





## ENTWICKLUNGSABSCHNITT E 2

- Lage: westlich Schwanheimer Straße,  
als städtebauliches Bindeglied zwischen  
Entwicklungsbereich B und A 1 (MI)
- derzeitige Nutzung: Acker / Grünland
- Erschließung: Neubau einer Erschließungsstraßen-  
verbindung südwärts A 1 und  
nordwärts B
- teilweise auch als gemischte Nutzung als Erweiterung des  
Entwicklungsbereiches A 1 (MI) möglich
- Abstand zum Friedhof

| E 2                       |     |         |         |
|---------------------------|-----|---------|---------|
| Art der baulichen Nutzung |     | WA      | MI      |
| Bruttobauland             | ca. | 1,32 ha | 0,98 ha |
| Verkehrsfläche            | ca. | 0,20 ha |         |
| Vorschlag Grundstücke     |     | 19      | frei    |
|                           |     |         |         |

INFRAPRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen



■ Vogelperspektive

E 1

D1 /2

A 3

C1 /2

A 1



■ aus Südosten



■ aus Nordosten



## SCHLUSSBETRACHTUNG

- Mit der Umsetzung dieser nachhaltigen Siedlungsentwicklungsplanung „**2020 plus**“ werden die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen für das Zuwachsflächenkontingent bis in das Jahr 2020 eingehalten
- Die Konzeption sieht ca. 14 ha Wohnbauflächen vor, gemäß Regionalplan stehen der Gemeinde 15 ha zu
- Die gesamte Entwicklungskonzeption - mit Ausnahme der Fläche E 1 - wird durch die rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes abgedeckt
- Mit der vollständigen Umsetzung der Konzeption könnten gemäß den Parzellierungsvorschlägen ca. 190 Bauplätze erschlossen werden
- Flankierend besteht die städtebauliche und verkehrliche Option, eine Ortsrandstraße im Norden der Gemeinde zu 2/3 im Rahmen der Baugebieterschließungen umsetzbar und finanzierbar zu machen (ein Planungshinweis ist Bestandteil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

aufgestellt: im August / September 2011

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing. Beratender Ing. IKH

INFRAPRO

Infrastrukturelle —  
— Projektlösungen



