



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Einhausen –  
*„An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“*  
Stadtumbau in Hessen

Stand: 22.07.2019



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT





## AUFTRAGGEBER

**Gemeindevorstand der  
Gemeinde Einhausen**  
Marktplatz 5  
64684 Einhausen

## ANSPRECHPARTNER

**Heike Kaiser**  
Bau- und Grundstücksabteilung  
  
Marktplatz 5  
64684 Einhausen  
  
Tel.: 06251 9602 15  
mailto: heike.kaiser@einhausen.de  
  
**www.einhausen.de**



## AUFTRAGNEHMER

**ProjektStadt -**  
eine Marke der  
Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH

## ABTEILUNGSLEITER

**Gregor Voss**  
Dipl.-Bauingenieur  
  
Alte Mainzer Gasse 37  
60311 Frankfurt am Main  
  
Tel.: 069 6069 1478  
mailto: gregor.voss@nh-  
projektstadt.de  
  
**www.nh-projektstadt.de**



## PROJEKTLEITUNG

**Jana Simon-Bauer**  
Dipl. Geografin  
  
Tel.: 06221 7254432  
mailto: jana.simon@nh-  
projektstadt.de

## PROJEKTTEAM

**Marius Becker**  
Dipl. Geograf  
Moderator (vhw)  
  
**Felix Dambach**  
M. Sc. Geografie  
  
**Peter Foißner**  
Dipl. Geograf  
  
**Christian Schwarzer**  
Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKBW  
  
**Laura Pfisterer**  
B. Sc. Geografie





## INHALTSVERZEICHNIS

|  |     |
|--|-----|
| Inhaltsverzeichnis.....  | I   |
| Abbildungsverzeichnis.....   | III |
| 1 Zusammenfassung .....  | 1   |
| 2 Einführung .....   | 5   |
| 2.1 Förderprogramm Stadtumbau in Hessen.....   | 6   |
| 2.2 Programmgebiet – „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“ .....                          | 6   |
| 3 Bestandsaufnahme und Analyse - Gesamtgemeinde.....   | 10  |
| 3.1 Vorhandene Konzepte und Planungen.....   | 11  |
| 3.2 Lage und Umgebung.....   | 12  |
| 3.3 Demographie.....   | 14  |
| 3.4 Wohnen.....  | 17  |
| 3.5 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung .....  | 23  |
| 3.6 Grüne und blaue Infrastruktur.....   | 26  |
| 3.7 Stadtklima, Klimaschutz und -anpassung.....  | 30  |
| 4 Bestandsaufnahme und Analyse – Fördergebiet „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“ ..... | 31  |
| 4.1 Baustruktur und Ortsbild.....  | 31  |
| 4.2 Wohnen.....  | 35  |
| 4.3 Soziale Infrastruktur .....  | 36  |
| 4.4 Einzelhandel und Gewerbe .....   | 41  |
| 4.5 Mobilität.....   | 44  |
| 4.6 Grüne und blaue Infrastruktur.....   | 49  |
| 4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung.....  | 52  |
| 5 Zusammenfassende SWOT-Analyse .....  | 56  |
| 6 Festlegung und Begründung des Stadtumbaugebietes.....  | 61  |
| 7 Leitbilder, Ziele und Strategien .....   | 64  |
| 8 Organisations- und Beteiligungsstruktur.....   | 68  |



---

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 8.1 | Organisationsstruktur .....                 | 68 |
| 8.2 | Prozessablauf und Beteiligungsstruktur..... | 72 |
| 9   | Maßnahmen und Instrumente .....             | 78 |
| 10  | Überblick der Einzelmaßnahmen .....         | 88 |
| 11  | Kosten- und Finanzierungsplanung.....       | 90 |
| 12  | Quellenverzeichnis .....                    | 95 |
| 13  | Anlagen .....                               | 97 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Abgrenzung beantragtes Fördergebiet in Einhausen (Kataster und Luftbild, eigene Darstellung) .....   | 7  |
| Abbildung 2: Abgrenzung früheres Stadtumbaugebiet „Ortszentrum Einhausen“ (2008) .....  | 9  |
| Abbildung 3: Lage Einhausen mit Entfernungsringsen (Eigene Darstellung) .....   | 12 |
| Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2017 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), Gemeindestatistiken 2007-2017) .....                | 14 |
| Abbildung 5: Altersstruktur 2007, 2012 und 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL) .....   | 15 |
| Abbildung 6: Verteilung der Altersstruktur 2007 und 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....   | 16 |
| Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: HA Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Einhausen) .....   | 17 |
| Abbildung 8: Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....   | 18 |
| Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....   | 18 |
| Abbildung 10: Entwicklung des Wohnflächenbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....   | 19 |
| Abbildung 11: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)..... | 20 |
| Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....  | 21 |
| Abbildung 13: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von 2007-2019 (Immobilienscout24 GmbH) .....   | 22 |
| Abbildung 14: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....                                       | 23 |
| Abbildung 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Prozent nach Wirtschaftsbereichen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL) .....                            | 24 |
| Abbildung 16: Entwicklung der Pendlerbewegungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....  | 25 |
| Abbildung 17: Flächenanteile 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....  | 27 |
| Abbildung 18: Veränderung der Flächennutzungen 2009-2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL).....   | 29 |
| Abbildung 19: Denkmäler im Stadtumbaugebiet von Einhausen (eigene Darstellung).....   | 33 |



---

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 20: Nutzungen im Stadtumbaugebiet von Einhausen (eigene Darstellung) .....  | 41 |
| Abbildung 21: Radwegenetz in Einhausen (Ausschnitt), R+T Fortschreibung<br>Verkehrsrahmenplan, 2017 .....   | 46 |
| Abbildung 22: Öffentliche Grün- und Freiflächen, Grünstrukturen (eigene Darstellung) .....  | 52 |
| Abbildung 23: Versiegelte Flächen. Quelle: NH ProjektStadt.....   | 55 |
| Abbildung 24: Abgrenzung beantragtes Fördergebiet in Einhausen (Kataster, eigene<br>Darstellung).....   | 62 |
| Abbildung 25: Handlungsbereiche (Eigene Darstellung).....   | 64 |
| Abbildung 26: Die Lokale Partnerschaft in Einhausen. Quelle:<br><a href="https://www.morgenweb.de/cms_media/module_img/2537/1268542_1_nocroparticledetail_img_03928549.jpg">https://www.morgenweb.de/cms_media/module_img/2537/1268542_1_nocroparticledetail_img_03928549.jpg</a> ..... | 71 |
| Abbildung 27: Ablaufplan (Eigene Erstellung).....   | 73 |
| Abbildung 28: Diskussionen am Luftbild im Rathausfoyer beim Ortsspaziergang am<br>08.06.2018. Quelle: Steffen Diemer.....   | 75 |
| Abbildung 29: Rege Diskussionen zu neuen Aufenthaltsflächen an der Weschnitz beim<br>Ortsspaziergang am 08.06.2018. Quelle: Steffen Diemer .....  | 75 |
| Abbildung 30: Leitbildentwicklung Lokale Partnerschaft 18.06.2018. Quelle: Eigene<br>Aufnahme.....  | 76 |
| Abbildung 31: Vorstellung des Leitbildentwurfs bei der Leitbild-/ und Projektwerkstatt am<br>16.08.2018 im Bürgerhaus Einhausen. Quelle: Steffen Diemer .....   | 77 |
| Abbildung 32: Arbeitsgruppe zur Diskussion der Einzelmaßnahmenvorschläge bei der<br>Leitbild-/ und Projektwerkstatt am 16.08.2018 im Bürgerhaus Einhausen. Quelle: Steffen<br>Diemer. ....  | 78 |
| Abbildung 33: Maßnahmenverortung (Eigene Darstellung) .....   | 89 |



## 1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Einhausen – im Kreis Bergstraße vor den Toren der Oberzentren Darmstadt und Mannheim gelegen – stellt sich mit dem anstehenden Stadtumbauprozess den vielfältigen Herausforderungen der Ortsentwicklung. Die benannten Handlungsansätze und Maßnahmen im ISEK bewegen sich vor folgendem Hintergrund:

- der prognostizierten demographischen Entwicklung,
- den Auswirkungen des Klimawandels,
- den Anforderungen an eine lebenswerte Stadt (soziale und wirtschaftliche Versorgung, Angebot an Wohnumfeld/Naherholung und Kultur, sozialer Frieden),
- sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- planerischen und faktisch begrenzten Möglichkeiten der Siedlungserweiterung.

Die Gemeinde Einhausen hat sich daher zum Ziel gesetzt, mit dem ISEK einen Prozess der Ortsentwicklung in Gang zu setzen, der die Potenziale der bestehenden Strukturen insbesondere in der zentralen Wohn- und Geschäftslage nutzt, um den zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können. Hierzu zählen u.a.

- Innen- vor Außenentwicklung,
- Stärkung des Ortskerns als Wohn- und Gewerbestandort mit ansprechenden Sozial- und Kulturangeboten,
- Ausweitung differenzierter Wohnangebote in der Ortsmitte durch Qualifizierung sowie behutsame und maßstäbliche Ergänzung des Bestands,
- Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität,
- Verbesserung der Zugangs- und Erlebnismöglichkeiten von Grün- und Wasserflächen,
- ökologische Aufwertung, Vernetzung von Grünstrukturen und Förderung der Biodiversität zur Erhöhung der Klima- und Lebensqualität,
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsbedingungen,
- Attraktivieren der Ortsmitte für Besucher und Touristen.

Das Land Hessen hat zur Verwirklichung der klimatischen Zielstellung die sogenannten grünen und blauen Infrastrukturen, also die Grün- und Wasserflächen, in den Mittelpunkt des Stadtumbauprogramms gestellt. Die Gemeinde Einhausen hat deshalb von Beginn an die Zielstellung formuliert, die Weschnitz und deren angrenzenden Flächen als großes und bedeutendes Naherholungsgebiet und klimatisch wertvolle und ausgleichende Fläche stärker in das Ortszentrum zu integrieren. Darüber hinaus soll die Ortsmitte zu einem lebendigen und qualitativ

---

ansprechenden öffentlichen Bereich für alle Bürger weiterentwickelt und damit die städtebaulichen Ziele der letzten 10 Jahre konsequent weiterverfolgt werden.

#### *Organisations- und Beteiligungsstruktur*

Während der Erstellung des ISEK wurde ein umfangreiches Beteiligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Bereits mit Beginn der Konzepterstellung wurde eine Lokale Partnerschaft gegründet. Sie ist ein lokales Expertengremium, das sich aus verschiedenen relevanten Akteuren und Interessensgruppen für die Ortsentwicklung zusammensetzt. Das Gremium tagte im Zuge der Konzepterstellung insgesamt vier Mal, um sich über die Ergebnisse und künftigen Schritte auszutauschen. Zusätzlich wurde die breite Öffentlichkeit bei zwei Dialogveranstaltungen (Ortsspaziergang sowie Leitbild- und Projektwerkstatt) zur Zielsetzung des Stadtumbauprogramms und insbesondere in die Maßnahmenentwicklung eingebunden. Ergänzend wurde auf der Gemeinde-Homepage begonnen, den Stadtumbauprozess auch digital zu begleiten und als weitere Informationsplattform zu den einzelnen Prozessschritten nutzbar zu machen. Dieser vielfältige Beteiligungsprozess lässt sich für die Umsetzungsphase weiter aktivieren und ausbauen.

#### *Gebietszuschnitt und Maßnahmen*

Das Fördergebiet konzentriert sich im Wesentlichen zwischen den beiden Verkehrsachsen Hauptstraße im Norden und Mathildenstraße im Süden sowie zwischen Industriestraße im Osten und Ludwigstraße im Westen. Es umfasst rund 17 Hektar. Gemäß Gebietsanalyse und Zielsetzungen der Ortsentwicklung ist der Handlungsbedarf in Einhausen für den Stadtumbau innerhalb dieses Bereiches klar definierbar und die Herstellung von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen nur mit Hilfe des Förderprogramms möglich.

Die Auswahl des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtoökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen, hier in besonderer Weise ausgebildet und zum Teil auch überlagert sind.

Als wesentliches Ergebnis des ISEK lassen sich zunächst folgende integrierte Zielsetzungen herausstellen, die die Grundlage für die konkreten Maßnahmen bilden, mit denen eine nachhaltig wirkende Entwicklung gestaltet werden soll:

- Konsequenz und sensibel nach innen entwickeln!
- Begegnungs-, Kultur- und Freizeiträume schaffen und zukunftsfähig machen!
- Potenziale vorhandener Naturräume ausbauen, vernetzen und Teil des Ortes werden lassen – Stadtklima verbessern!

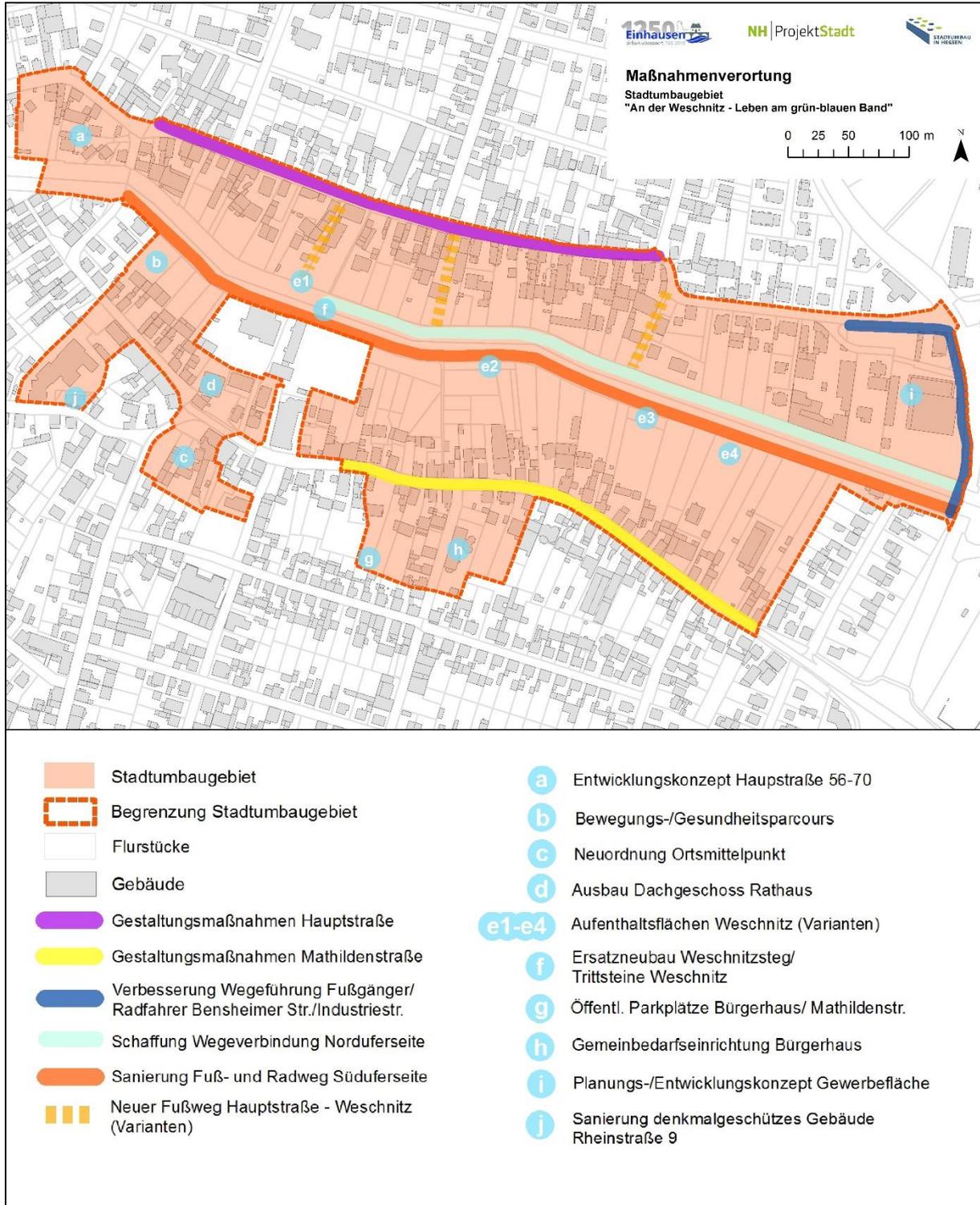


- 
- Attraktive öffentliche Freiräume für alle schaffen!
  - Ortsbild wahren und aufwerten!
  - Bedarfsgerechte neue Wohnangebote entwickeln!
  - Nachhaltige Mobilität stärken und Barrieren abbauen!
  - Bessere Vernetzung der Ortsmitte mit den angrenzenden Gemeindegebieten!
  - Lokale Wirtschaft stärken, Erlebnisse bieten und Versorgungsangebot sichern!
  - Energie: Bedarfe senken und Effizienz steigern!

Für substantielle Aufwertungen wurde ein möglichst breit angelegtes und diskutiertes Maßnahmenbündel entwickelt. Neben erheblichen Verbesserungen im öffentlichen Raum, hier zum Beispiel die Aufwertung der Ortsmitte um den Marktplatz oder die Gestaltung der Weschnitzuferbereiche genannt, sollen vielfältige weitere Einzelmaßnahmen im Zuge der geordneten nachhaltigen Fortentwicklung des Stadtumbaugebietes und damit den zentralen Ortskern von Einhausen zukunftsfähig machen.

Wesentliche Teile des zur Verfügung stehenden Instrumentariums im Rahmen der Implementierung und Durchführung des Stadtumbauprozesses der Städtebauförderung sollen genutzt werden.

Die Übersicht der abgestimmten räumlich verortbaren Einzelmaßnahmen sowie die endgültige Gebietsabgrenzung als Empfehlung zur Beschlussfassung zum Programmgebiet sind in folgender Karte zusammengefasst.



Verortung der Einzelmaßnahmen (Eigene Darstellung)



---

## 2 EINFÜHRUNG

Städte und Gemeinden stehen zunehmend vor großen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen und werden seit annähernd 50 Jahren von Bund und Ländern im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt. Stichworte sind der demographische Wandel, die Herausforderungen des Klimawandels oder auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Gerade in Innenstädten bzw. Gemeindezentren kommt der Umgang mit ökonomischen Rahmenbedingungen hinzu. Integrierte Stadt- und Ortsentwicklungsstrategien stellen die zentralen, fachübergreifend angelegten und abgestimmten Grundlagendokumente dar, die aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben als Orientierungshilfe für die Stadtentwicklung unverzichtbar und damit auch Voraussetzung für eine angestrebte Förderung durch Bund und Länder sind.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen hat die NH ProjektStadt im April 2018 beauftragt, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“ zu erarbeiten. Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Ortsentwicklung soll das vorliegende Konzept sowohl ziel- und handlungsorientiert als auch prozesshaft sein und als Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre in Einhausen dienen. Die Benennung und Erarbeitung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Projekten stehen im Vordergrund. Diese wurden anhand eines Leitbildes, welches für den Ortskernentwicklungsprozess formuliert wurde, konkretisiert. Das Leitbild wiederum basiert auf einer vorausgegangenen Stärken-Schwächen-Analyse in unterschiedlichen Bereichen.

Eine hohe Akzeptanz bei den beteiligten AkteurlInnen aus Verwaltung, Politik und lokaler Wirtschaft sowie der Bürgerschaft muss als Voraussetzung für das Gelingen eines solchen Prozesses gesehen werden. Dies wurde in Einhausen durch vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten bereits im Vorfeld und auch während der ISEK-Erarbeitung ermöglicht und forciert. Durch die Etablierung einer Kultur der Mitbestimmung und des Mitmachens soll auch in der Konzeptumsetzung die Stärkung Einhausens als „Bürgerkommune“ erreicht werden. Schließlich ist es das Ziel, das Konzept auf die lokalen Bedürfnisse auszurichten und das Profil eines spezifischen örtlichen Stadtumbaus zu definieren.

## 2.1 Förderprogramm Stadtumbau in Hessen

Nach Definition des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz soll mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“

„[...] die Anpassung der Städte und Gemeinden an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen [gelingen]. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung, sowie zur Anpassung an demographische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen.“<sup>1</sup>

Während des zehnjährigen Förderzeitraums sollen die Kommunen bei der Anpassung von Stadt- und Siedlungsstrukturen unterstützt werden, um letztlich tatsächlich nachhaltigen Stadtumbau im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ sowie den „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“ betreiben zu können. Der so genannten „grünen und blauen Infrastruktur“, also Grün- und Wasserflächen, kommt dank der neuen Schwerpunktsetzung in Zeiten steigender Durchschnittstemperaturen eine bedeutende Rolle zu. Ebenso kann und soll jedoch auch die örtliche Wohnraumversorgung im Rahmen des Förderprogramms mit vorbereitenden und infrastrukturellen Maßnahmen im Wohnumfeld gestärkt werden. Die Gemeinde Einhausen wurde 2017 in das Förderprogramm aufgenommen, nachdem im Jahre 2008 im Rahmen des Interkommunalen Stadtumbaus Mittlere Bergstraße bereits ein Kommunales Handlungskonzept für die Gebiete „Ortszentrum“ und „Mathildenstraße“ in Einhausen erstellt wurde.<sup>2</sup>

## 2.2 Programmgebiet – „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“

Das knapp 17 ha große Gebiet befindet sich entlang der Schnittstelle zwischen dem nördlich gelegenen Ortsteil Groß-Hausen und dem Ortsteil Klein-Hausen im Süden. Das „grüne und blaue Band“ der Weschnitzaue stellt die zentrale Achse des Fördergebietes dar. Begrenzt wird das Gebiet nördlich durch die Hauptstraße, die Bensheimer Straße und südlich durch die Mathildenstraße. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung, vereinzelte Gewerbeflächen sowie öffentliche Gebäude und Flächen rund um Rathaus und Hallenbad geprägt. Im südlichen Teil des Gebietes sind außerdem der Marktplatz sowie das Bürgerhaus zu finden.

<sup>1</sup> <https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/foerderprogramme/stadtumbau.html>

<sup>2</sup> Planergruppe ASL (2008): Kommunales Handlungskonzept Einhausen

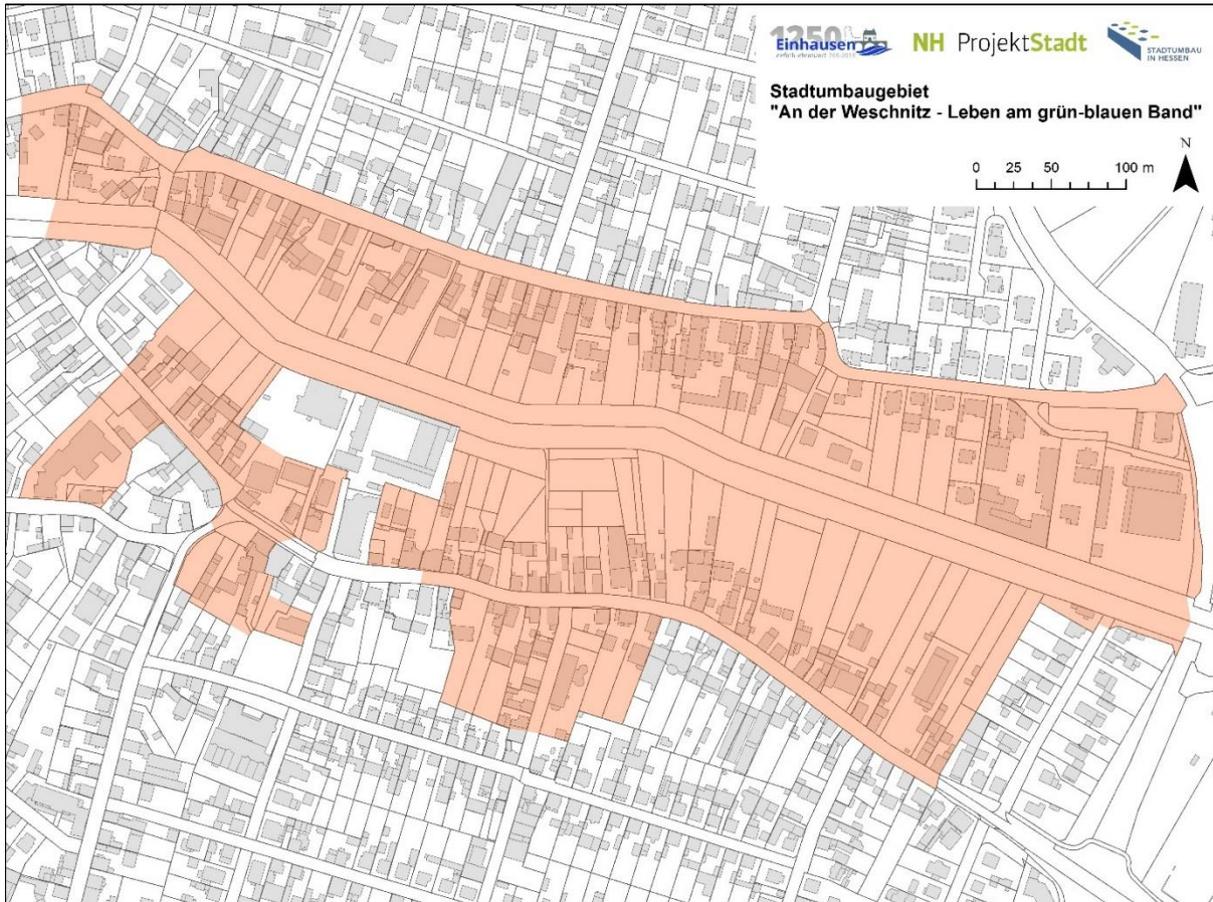


Abbildung 1: Abgrenzung beantragtes Fördergebiet in Einhausen (Kataster und Luftbild, eigene Darstellung)



---

Die Gemeinde Einhausen hat bereits im Zeitraum 2005 bis 2017 erste Erfahrungen im Programm „Stadtumbau in Hessen“ gesammelt. Sie hat sich mit den Nachbarkommunen Bensheim, Heppenheim, Lautertal, Lorsch und Zwingenberg zu der Interkommunalen Kooperation Mittlere Bergstraße zusammengeschlossen, um im Rahmen des Förderprogramms eine stärkere Zusammenarbeit zu vereinbaren. Hauptziel dabei war es, gemeinsam interkommunale Handlungsfelder zu bestimmen, gemeinsam Projekte umzusetzen und dabei die Herausforderungen des demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Wandels in der Region mit abgestimmten Strategien zu begegnen. Als Handlungsfelder wurden dabei Themen der Tourismus- und Freizeitentwicklung, Versorgung, des Verkehrs und einer abgestimmten Flächenentwicklung verfolgt. Gleichzeitig konnten die beteiligten Kommunen zudem ausgewählte Maßnahmen in ihrem jeweiligen Stadtumbaugebiet realisieren, wobei auch hier ein intensiver interkommunaler Abstimmungsprozess erfolgt ist. Übergeordnet hat das Interkommunale Handlungskonzept die Ziele, Handlungsansätze und Maßnahmen beschrieben. Basis der lokalen Projekte – so auch für Einhausen – war ein Kommunales Handlungskonzept für jede der teilnehmenden Kommunen.

In diesem Kommunalen Handlungskonzept aus dem Jahr 2008 wurde nach entsprechender Analyse der Rahmenbedingungen und der Problem- bzw. Potenziallage der Gemeinde Einhausen zum damaligen Zeitpunkt ein Stadtumbaugebiet für Einhausen definiert, welches im Wesentlichen räumlich den engeren Bereich des Ortszentrums überdeckt. Die Gebietsgröße umfasste 6,8 Hektar.



Abbildung 2: Abgrenzung früheres Stadtumbaugebiet „Ortszentrum Einhausen“ (2008)<sup>3</sup>

Des Weiteren wurde im Kommunalen Handlungskonzept ein weiteres Gebiet entlang der Mathildensstraße als so genanntes „Beobachtungsgebiet“ definiert. Das Beobachtungsgebiet „Mathildensstraße Einhausen“ mit einer Größe von 5,4 ha schloss sich unmittelbar östlich an das Stadtumbaugebiet „Ortsmitte Einhausen“ an und erstreckte sich bis zum östlichen Ortseingang von Einhausen einschließlich des Kreisels an der K 65/L 3111.

Die Impulse aus dem bisherigen Stadtumbauprogramm Interkommunale Kooperation Mittlere Bergstraße können durchaus als positiv gewertet werden. Einzelne Maßnahmen wurden durch den Stadtumbau in Einhausen angestoßen, wie z.B. die Freilegung des Grundstücks Marktplatz 12 und die Gestaltung des Rathaus- und Hallenbadumfeldes. Dennoch konnte die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns nicht in dem Maße vorangebracht werden, wie es für die Zukunftsfähigkeit des Ortes zwingend erforderlich ist. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde mit der bestehenden Problemlage erneut für das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ beworben, um nunmehr als Einzelstandort die entsprechenden finanziellen Fördermittel ausschließlich für die eigene Ortsentwicklung einsetzen zu können. Hierbei

<sup>3</sup> Planergruppe ASL (2008): Kommunales Handlungskonzept Einhausen



verfolgt die Gemeinde Einhausen insbesondere auch das Ziel einer klimaorientierten Ortsentwicklung (Stadtentwicklung), einer starken Berücksichtigung der grünen und blauen Infrastruktur sowie einer nachhaltigen Wohnraumversorgung für alle Nutzergruppen.

In den nachfolgenden Kapiteln wird zunächst die Ausgangslage von Einhausen zum aktuellen Zeitpunkt beschrieben. In der SWOT-Analyse werden die Erkenntnisse zusammengefasst, um im nächsten Schritt die Leitbilder, Ziele und Strategien der Ortsentwicklung abzuleiten. Konkrete Maßnahmen und Instrumente im Rahmen des Stadtumbauprogramms werden benannt und in einem Kosten- und Finanzierungsplan abschließend dargestellt, um auch die finanziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre aufzuzeigen.

### **3 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE - GESAMTGEMEINDE**

Für das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ gilt der zentrale Grundsatz einer integrierten Stadtentwicklung. In der Umsetzung des integrierten Ansatzes spielen

1. die Berücksichtigung aller relevanten Handlungsfelder der Stadtentwicklung,
2. die Bündelung vorhandener Ressourcen und
3. die Vernetzung von Akteuren

eine wesentliche Rolle. Kommunikation und Kooperation sind entscheidende Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser drei Zielsetzungen. Die Ergebnisse des Kommunikationsprozesses fließen als Grundlage des Stadtumbaus in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein.

Ziel des Programms „Stadtumbau in Hessen“ ist es, städtebauliche Strukturen nachhaltig an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen und als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu sichern.

Wichtige Entwicklungen und Charakteristika der Gesamtgemeinde liefern den Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Situation des Stadtumbaugebiets abbildet und vor dem städtebauliche Entwicklungen absehbar und denkbar sind. Um eine bessere Einordnung des für den Stadtumbau vorgesehenen Gebiets in einen größeren räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, wird eine Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets von Einhausen hinsichtlich seiner Lage im Raum, der Demographie, des Wohnens, der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung, der grünen und blauen Infrastruktur sowie des Klimas und der Ökologie vorgenommen.



### 3.1 Vorhandene Konzepte und Planungen

Der Stadtumbau in Einhausen kann auf eine Reihe von Grundlagenwerken mit fundierten Informationen für die Analyse zurückgreifen, die teilweise bereits mit Zielformulierungen fortentwickelt wurden und/oder durch gemeindliche Beschlusslagen abgesichert sind. Die bereits vorhandenen Konzepte und Gutachten decken ein breites Spektrum an stadumbaurelevanten Themenfeldern ab und eignen sich in besonderem Maße zur Herleitung und (Mit-)Begründung von förderfähigen Einzelmaßnahmen. Die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus können somit in eine übergeordnete Gemeindeentwicklungsstrategie integriert werden. U.a. wurden folgende vorhandene Konzepte, Planungen und Grundlagen dazu ausgewertet und im ISEK berücksichtigt (siehe auch Abschnitt 12 „Quellenverzeichnis“):

- Landschaftsplan der Gemeinde Einhausen (Kreis Bergstraße) (2000)
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Einhausen (2002)
- Kommunales Handlungskonzept (2008)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020plus (2013)
- Klimaschutzteilkonzept für die eigenen Liegenschaften der Gemeinde Einhausen (2013)
- Gutachterverfahren Ortsmitte (2015)
- Fortschreibung Verkehrsrahmenplan (2017)
- Einzelhandelskonzept (2017)

### 3.2 Lage und Umgebung

Die Gemeinde Einhausen liegt im südhessischen Teil der oberrheinischen Tiefebene im Grenzgebiet zwischen Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg: Das Gemeindegebiet erstreckt sich im westlichen Teil des Landkreises Bergstraße, etwa 10 km entfernt befindet sich die Kreisstadt Heppenheim. In der Region Südhessen ist Einhausen als Kleinzentrum eingestuft. Einhausen grenzt im Norden an die Gemeinde Groß-Rohrheim und über einen kurzen Streckenabschnitt an die Stadt Gernsheim (Kreis Groß-Gerau), im Osten an die Städte Bensheim und Lorsch, im Südwesten an die Stadt Bürstadt sowie im Westen an die Gemeinde Biblis.

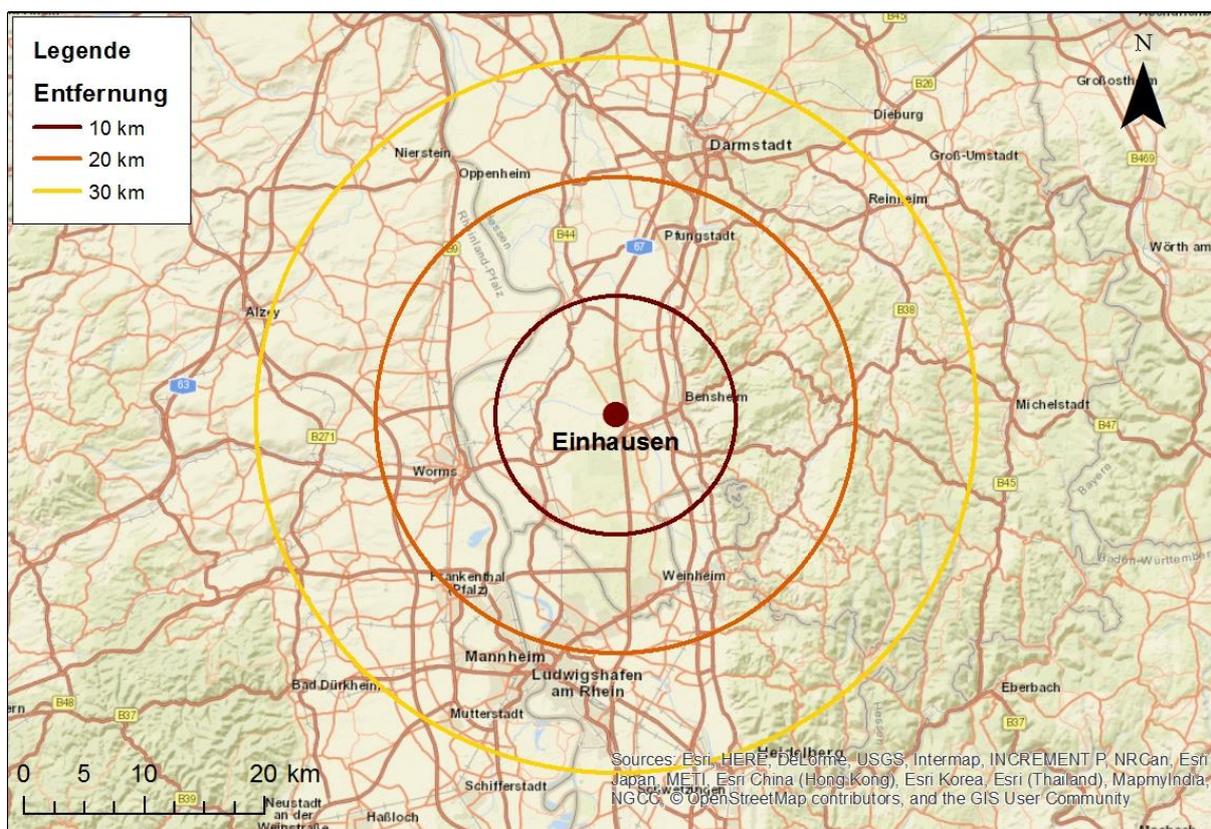


Abbildung 3: Lage Einhausen mit Entfernungsringsen (Eigene Darstellung)

Naturräumlich gehört Einhausen zum südlichen Teil des hessischen Rieds, das sich vom Rhein im Westen, der Bergstraße im Osten und von Lampertheim im Süden bis Dornheim im Norden erstreckt. Landschaftlich und als Naherholungsräume für die Gemeinde bedeutsam sind insbesondere der durch den Ort fließende Gewässerlauf der Weschnitz sowie die umgebenden großen Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Siedlungsgebiet von Einhausen ist insgesamt sehr kompakt und besteht offiziell aus nur einem Ortsteil. Die historisch entstandene Unterscheidung zwischen Groß-Hausen (nördlich



---

der Weschnitz) und Klein-Hausen (südlich der Weschnitz) findet sich allerdings auch heute noch weit verbreitet im Sprachgebrauch und bei der Gemarkungsbezeichnung im Liegenschaftskataster.

Verkehrsinfrastrukturell ist Einhausen gut angebunden. Die Gemeinde ist einerseits mit ihrer Lage im Grünen und andererseits ihrer Nähe zu den Autobahnen A 5 und A 67 und zu den Bundesstraßen B 460, B 47 und B 44 ein attraktiver Wohnstandort zwischen den regionalen Arbeitsplatzschwerpunkten Worms, Mannheim, Weinheim, Heppenheim, Bensheim und Darmstadt. Durch den Ort selbst verläuft die Landesstraße L 3111 (Mathildenstraße). Bis zur Autobahnanschlussstelle Lorsch / A67 südöstlich des Orts sind es mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) nur rund 4 km (5 Minuten). Von dort aus erreicht man beispielsweise Mannheim in Fahrtrichtung Süden in knapp 25 Minuten, Darmstadt in Richtung Norden ebenfalls in ca. 25 Minuten oder den Flughafen Frankfurt/Main in rund 30 Minuten. Bis zur Autobahnanschlussstelle Heppenheim / A5 sind es rund 6 km (7 Minuten) zu fahren. Worms wird über die Bundesstraße B47 in westlicher Richtung in gut 25 Minuten erreicht, nach Bensheim in östlicher Richtung sind es sogar nur etwa 10 Minuten Fahrzeit.

Einhausen verfügt über keinen Bahnhof und ist nur an das regionale Busliniennetz angeschlossen. Daher benötigt man beispielsweise mit dem ÖPNV nach Mannheim mit dem Bus der Linie 643, über Bahnhof Bürstadt und weiter mit dem Regionalexpress, etwa 45 Minuten, nach Darmstadt mit dem Bus der Linie 640, über Bahnhof Bensheim, weiter mit dem IC ebenfalls etwa 45 Minuten.



### 3.3 Demographie

#### Bevölkerungsentwicklung

Mit Stichtag 31.12.2017 zählte Einhausen 6.396 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zahl ist Ergebnis eines kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2012 (+4,3 %). Die jüngsten Bevölkerungsgewinne sind durch einen Wanderungssaldo zu erklären, der seit 2012 konstant positiv ist und den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleicht. Bis 2016 waren jährlich mehr Todesfälle als Lebendgeburten in Einhausen registriert worden. Erstmals 2017 wurden mit anhaltender Tendenz mehr Geburten als Sterbefälle verzeichnet. Dass dennoch bereits seit einigen Jahren ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs erfolgt, kann u.a. auf eine steigende Attraktivität als Wohnstandort mit Bevölkerungszuwachs durch Zuzüge zurückgeführt werden. So profitiert die Gemeinde von der räumlichen Nähe und der Zugehörigkeit zum Umlandbereich der Oberzentren Mannheim und Darmstadt, die auf ein arbeitsmarktinduziertes Wanderungsprofil schließen lassen. Die Einwohnerentwicklung ist nach der statistischen Erfassung des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Einhausen offenbar auch im Jahr 2018 weiter positiv. Zum Jahresende 2018 wurden 6.712 Einwohner gezählt, davon 6.439 mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (Hinweis: Daten sind nicht in der Abb. 4 dargestellt, da eine andere Datengrundlage besteht).

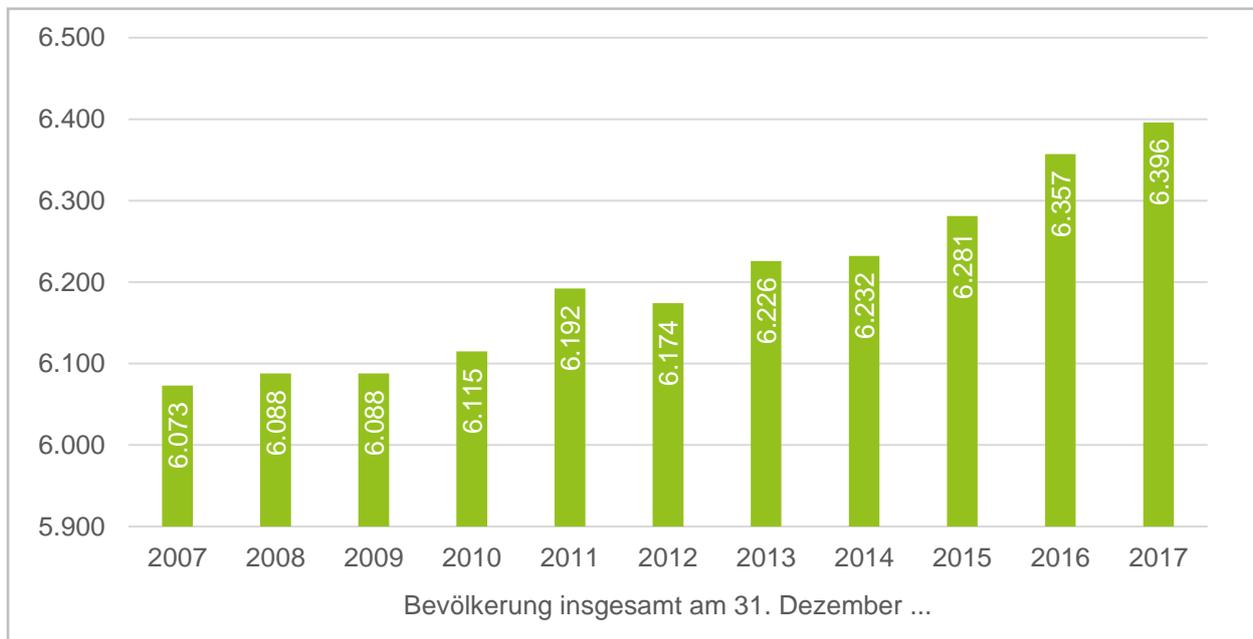


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2017 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), Gemeindestatistiken 2007-2017)

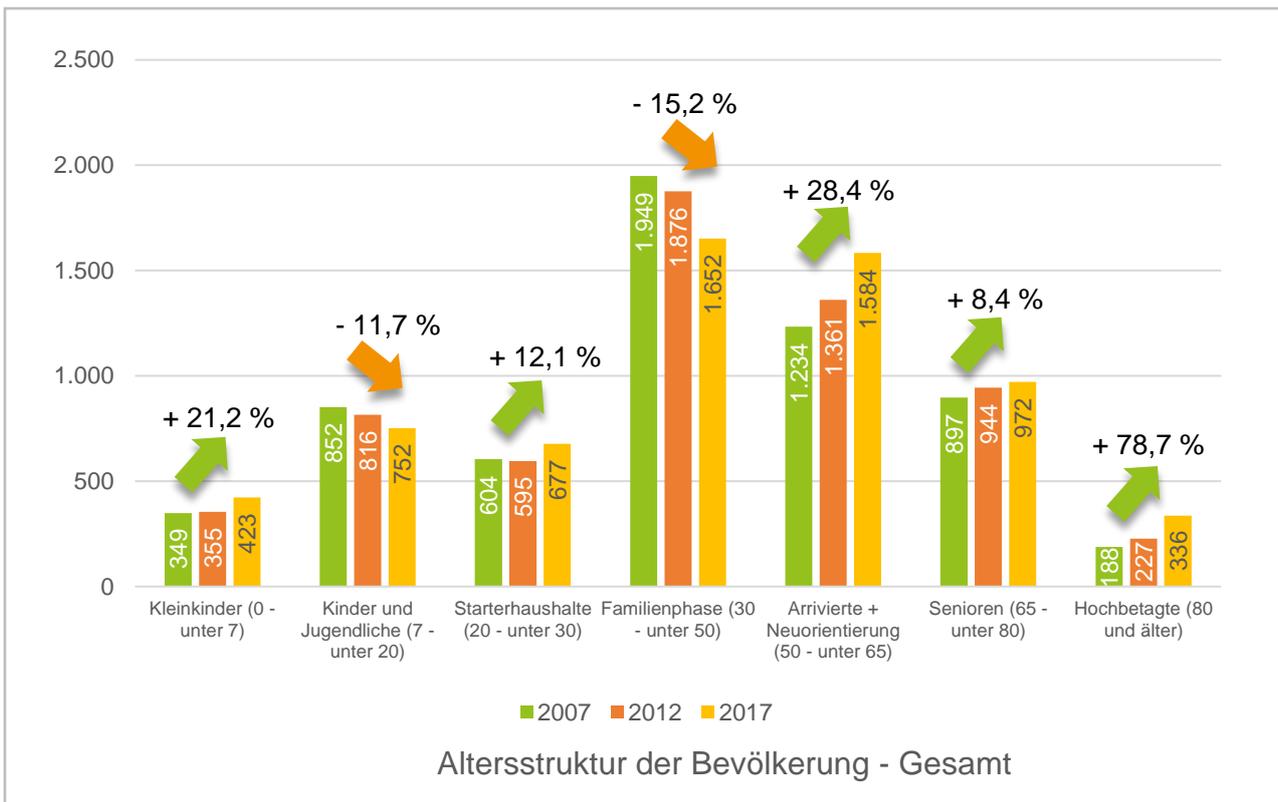


Abbildung 5: Altersstruktur 2007, 2012 und 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass in Einhausen insbesondere die Zahl der Menschen mittleren und älteren Alters gestiegen ist – so zeigen die Altersklassen ab 50 Jahren mit den Arrivierten, den Senioren sowie den Hochbetagten in den letzten 5 Jahren positive Wachstumsraten auf. Bei den Hochbetagten liegt der Zuwachs gar bei 78,7%. Dies verweist auf eine gesteigerte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen mit entsprechenden baulichen Anpassungen und Barrierefreiheit sowie eine soziale Infrastruktur für eine alternde Gesellschaft. Die Altersklasse der Familienphase ist zahlenmäßig die am stärksten vertretene Altersklasse, weist jedoch in den vergangenen 10 Jahren rückläufige Zahlen auf. Viele aus den geburtenstarken Jahrgängen Anfang der 60er Jahre sind innerhalb der letzten 10 Jahre in die Altersklasse der Arrivierten übergegangen, was den deutlichen Anstieg dieser Altersklasse erklärt. Gleichzeitig sind in diesem Zeitraum aus diesen Familien, die Kinder erwachsen geworden und beispielsweise für ein Studium oder eine Ausbildung aus Einhausen weggezogen. Dies erklärt den starken Rückgang der Kinder und Jugendlichen zwischen 7- 20 Jahren um 11,7% in den letzten 10 Jahren.

Durch den Zuzug junger Bevölkerung in Einhausen mit den sogenannten Starterhaushalten und einem Anstieg der Kinder unter 7 Jahre mit +21,2 % konnte der demographische Wandel etwas abfedert werden. Innerhalb der letzten 10 Jahre nahm der Anteil der Bevölkerung über

50 Jahren zwar um insgesamt +7 % zu, es waren aber immer noch 55 % der Gemeindebevölkerung im Jahr 2017 unter 50 Jahre alt.

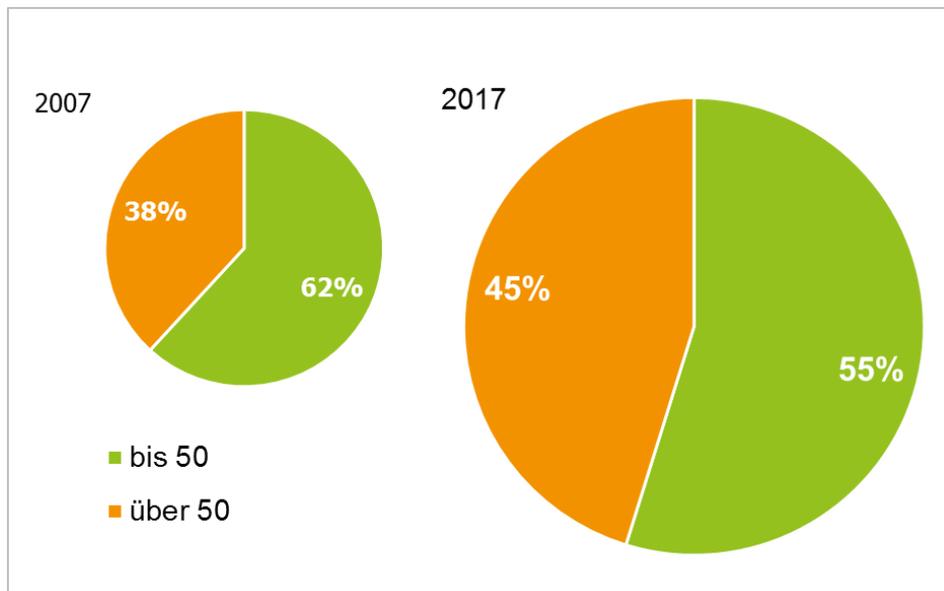


Abbildung 6: Verteilung der Altersstruktur 2007 und 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

### Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen der HessenAgentur wird die Bevölkerungswachstumsrate in der Gemeinde Einhausen mit +8,1 % bis 2030 zu einem für eine kleine Gemeinde bemerkenswertem Wachstum der Einwohnerzahl auf etwa 6.800 führen. Bedingt durch das aktuell entwickelte Baugebiet „Im Knippel“, wo im Laufe der nächsten Monate rund 280 neue Wohneinheiten entstehen werden, ist über diese Prognosewerte hinaus schon 2020 mit einer erheblichen Bevölkerungszunahme zu rechnen. Die Wachstumsrate im Landkreis Bergstraße ist zwar auch positiv, allerdings wird hier insgesamt nur von einem Wachstum um +2,9% bis 2030 ausgegangen. Auch für das Land Hessen wird eine sich deutlich positiv entwickelnde Bevölkerungszahl erwartet, aber ebenfalls nicht so stark wie in Einhausen.

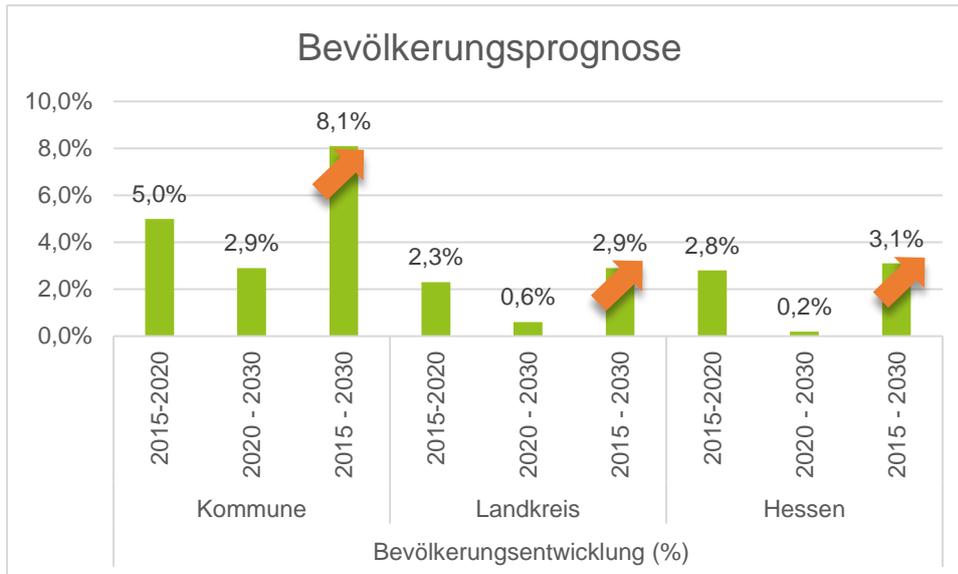


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 (Eigene Darstellung; Datengrundlage: HA Hessen Agentur, Gemeindedatenblatt Einhausen)

### 3.4 Wohnen

#### *Wohnraumbestand*

Der historisch gewachsene Siedlungskörper ist sehr kompakt und dehnt sich in Nord-Süd-Richtung und in West-Ost-Richtung etwa über jeweils 1,5 km aus. Der Fluss Weschnitz teilt den Siedlungskörper in einen nördlichen Teil (früher Groß-Hausen) und einen südlichen Teil (früher Klein-Hausen). Im geltenden FNP ist dieser Bereich des Siedlungskörpers nördlich und südlich der Weschnitz als Mischgebiet gekennzeichnet. Der Einwohnerschwerpunkt liegt dabei im südlichen Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung seit Mitte des 20. Jahrhunderts fand hauptsächlich im Nordwesten der Gemeinde sowie im Süden statt.

Im Jahr 2017 existieren in der Gemeinde Einhausen insgesamt 2.827 Wohnungen sowie 1.844 Wohngebäude bei einer absoluten Wohnfläche von 330.000 m<sup>2</sup>. Dies geht aus der hessischen Landesstatistik hervor. Über die letzten 5 Jahre betrachtet (2012-2017) wurde der Wohnraum nur marginal erweitert. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und -prognose hält die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin an.



Abbildung 8: Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)<sup>4</sup>

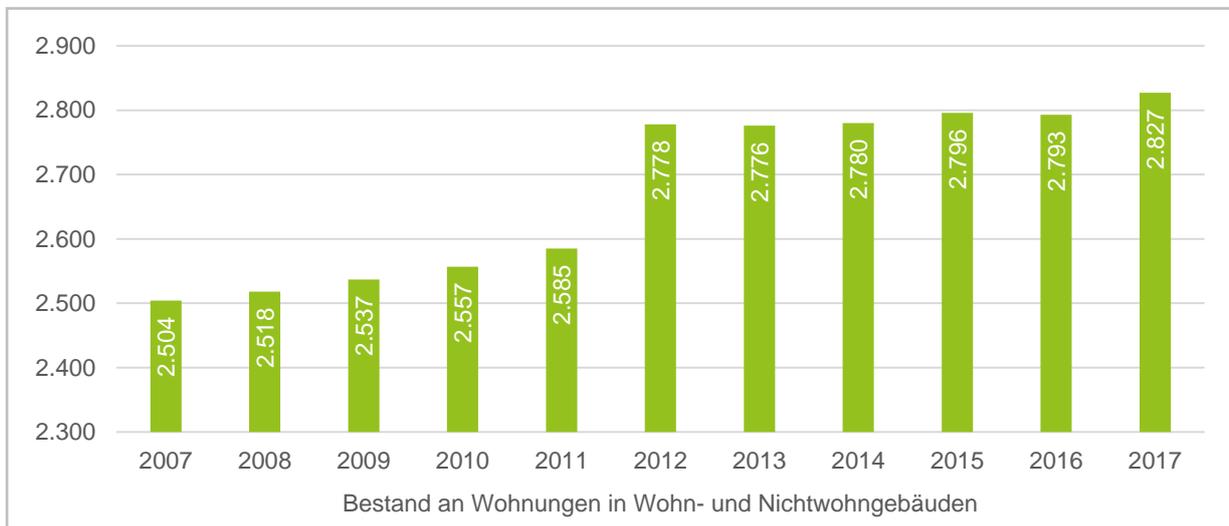


Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen an der Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken, welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

<sup>5</sup> Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen an der Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken, welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

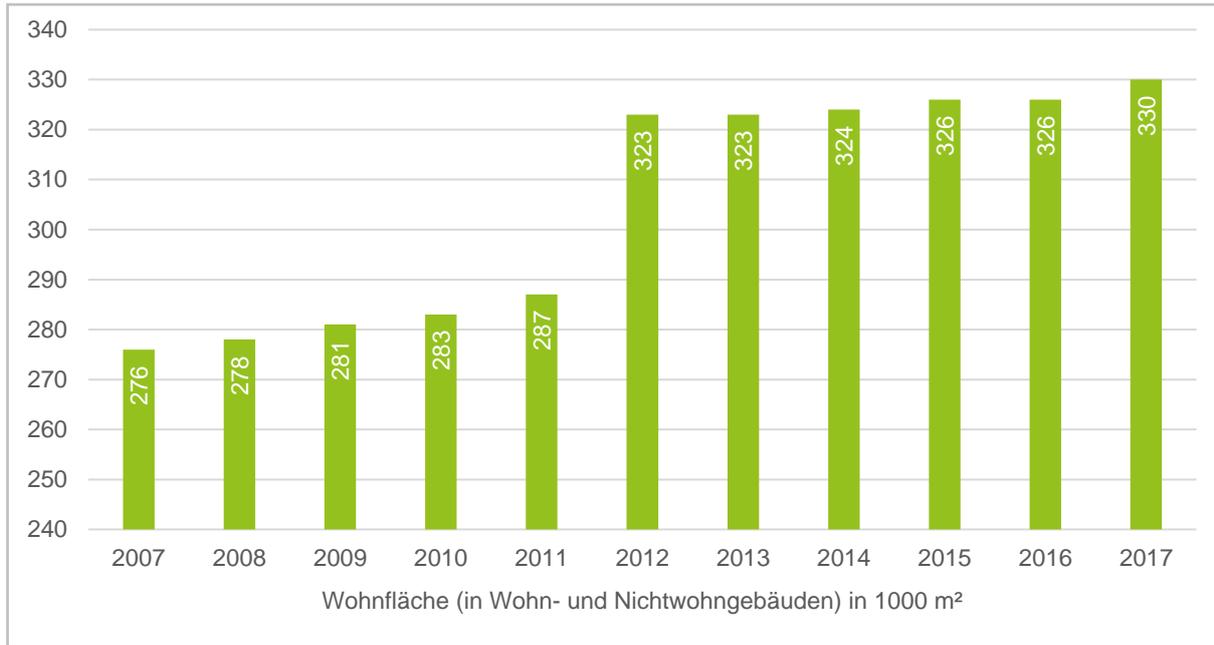


Abbildung 10: Entwicklung des Wohnflächenbestandes (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)<sup>6</sup>

Ein aktueller Bedarf an neuem Wohnraum geht aus einer Analyse des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) zu den Wohnungsdefiziten in den Hessischen Kommunen im Jahr 2015 hervor (vgl. Abbildung 11). Dieser besagt, dass es in Einhausen ein Defizit von rund 40 Wohnungen (-1,4 %)<sup>7</sup> gibt. Höher ist allerdings ein zukünftiger Bedarf an Wohnraum einzuschätzen, wenn man die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in die Analyse integriert. Denn laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2030 um -0,1 abnehmen (von 2,0 auf 1,9)<sup>8</sup>. Nimmt man eine solche Entwicklung an, würde auch in Einhausen die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 auf 1,9 Personen pro Haushalt bis 2030 abnehmen. Dies würde unter der Berücksichtigung eines prognostizierten Bevölkerungswachstums um +8,1 % (siehe Abschnitt 3.3) zu einem zusätzlichen Bedarf von rund 230 Wohneinheiten bis 2030 führen<sup>9</sup>. Diese Nachfrage wird derzeit vorwiegend durch Baulanderschließung im Außenbereich befriedigt (siehe Abschnitt *Aktuelle Entwicklungen*). In

<sup>6</sup> Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen an der Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken, welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

<sup>7</sup> Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 16.

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. S. 10.; ders. (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. S. 56.

<sup>9</sup> eigene Berechnung (2018): Absolute Zahl der Bevölkerungszunahme entsprechend Abschnitt 3.3 = 443 Personen bis 2030. Bei einer Haushaltsgröße bis 2030 von 1,9 entspräche dies einem Bedarf von 233 zusätzlichen Wohneinheiten

der Konsequenz trägt dies einerseits zu einem anhaltenden Verlust des Innenbereichs als attraktivem Wohnstandort bei und steht andererseits der Reduzierung des Flächenverbrauches sowie einem aktiven Klimaschutz im Sinne einer nachhaltigen Orts- und Siedlungsentwicklung entgegen.

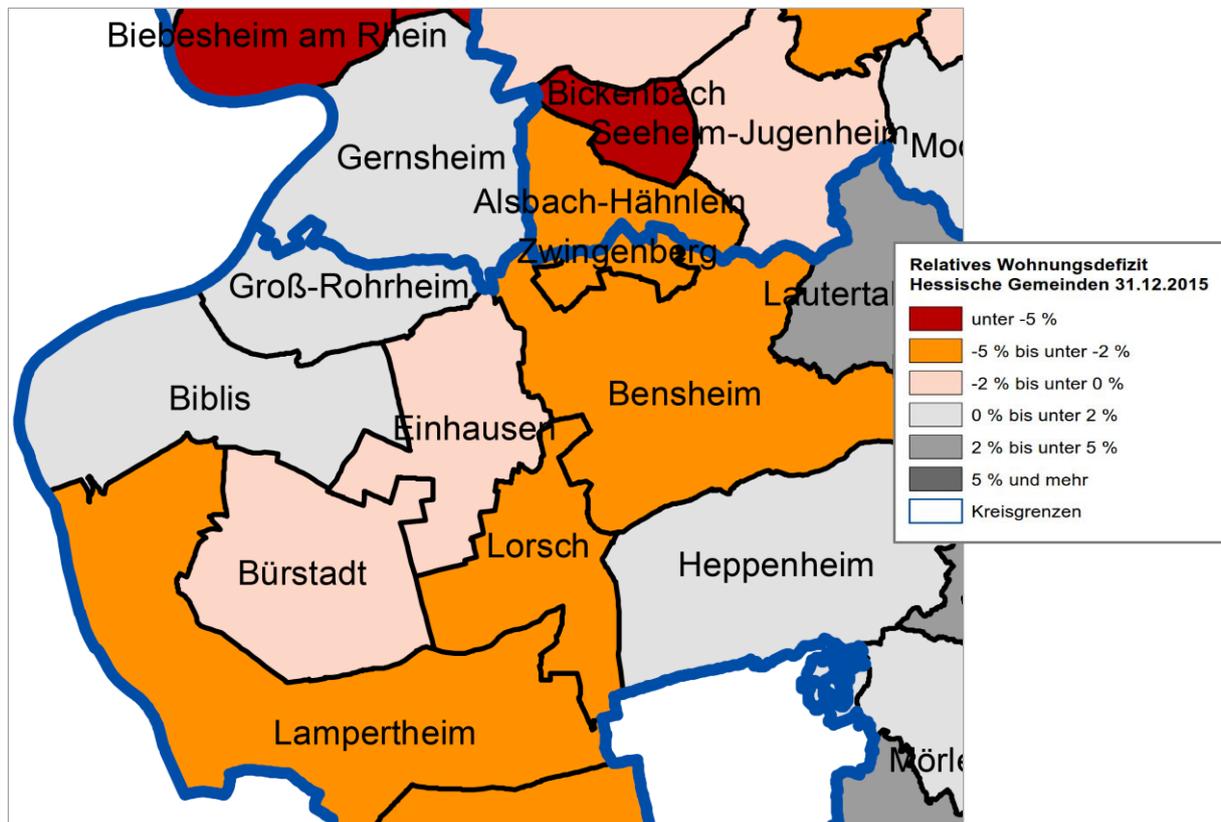


Abbildung 11: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015  
(Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

### **Baufertigstellungen und aktuelle Baulandentwicklungen**

Innerhalb der Jahre 2007 bis 2017 sind insgesamt 176 Wohneinheiten in Wohngebäuden entstanden (16 pro Jahr). In Nichtwohngebäuden kamen im gesamten Zeitraum 21 Wohnungen dazu. Gerade in den Jahren 2013, 2015 und 2017 gab es mit 15, 17 bzw. 34 Baufertigstellungen nennenswerten neuen Wohnraum im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten in Einhausen. Aufgrund des Mikrozensus 2011 mit der Anpassung der statistischen Erfassung auch von Wohnraumdaten ist jedoch keine exakte Ermittlung der Veränderung des Wohnungsbestandes zwischen 2007 und 2017 möglich (vgl. Abb. 9). Auf Basis des Statistischen Landes- und Bundesamtes wurden daher eigene Prognoseberechnungen durchgeführt,

die einen Bedarf von rund 230<sup>10</sup> zusätzlichen Wohneinheiten bis 2030 ausweisen. Es sind somit weitere Baufertigstellungen erforderlich.

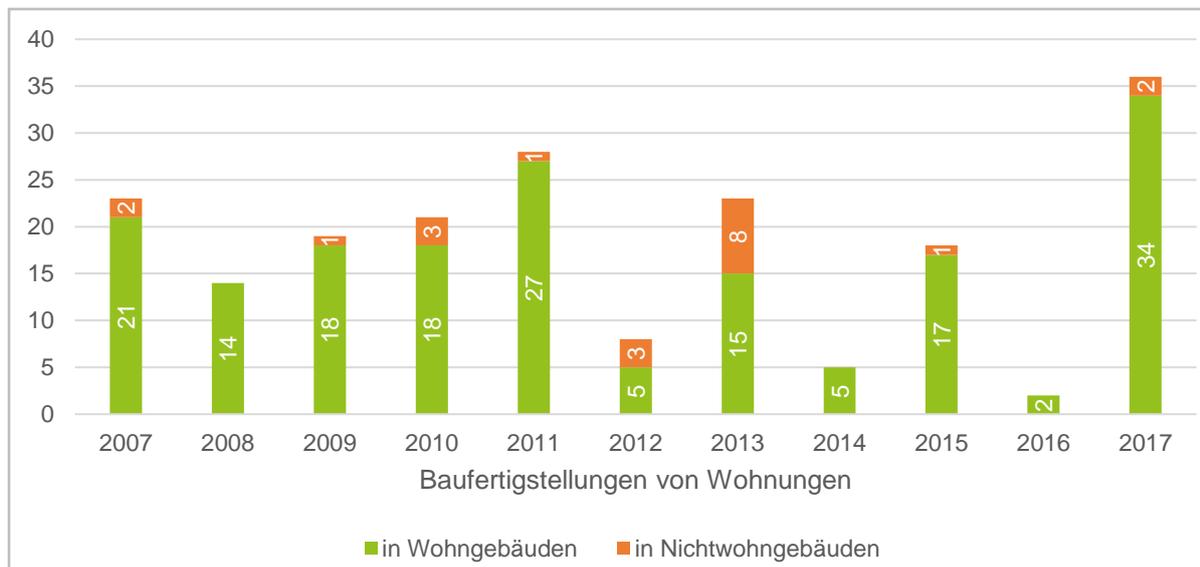


Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

### Aktuelle Entwicklungen

Die Gemeinde Einhausen hat diesen Bedarf bereits erkannt. Sie verzeichnet, wie bereits weiter oben beschrieben, eine unverändert große Nachfrage nach Wohnbauflächen und sieht in der Ausweisung weiterer Wohngebiete eine Chance, dem demographischen Wandel durch neue Bürgerinnen und Bürger und durch die Unterstützung junger Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde bei der Eigentumsbildung entgegenzusteuern.<sup>11</sup> Im Norden von Einhausen wird in den kommenden Jahren mit dem Baugebiet „Im Knippel“ das größte zusammenhängende Baugebiet in der Geschichte der Gemeinde entstehen. Bereits im Jahr 2017 wurde das Bauleitplanverfahren für das landwirtschaftlich genutzte Areal (rund sieben Hektar) zwischen Almenstraße und Carl-Benz-Straße durchgeführt, der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.12.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst. Der Bebauungsplan ist inzwischen mit Stichtag 31.08.2018 in Kraft treten. Sobald die Erschließungsanlagen (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Strom, Telekommunikation, Gas, Wasser, Abwasser) hergestellt sind, kann mit dem Bau von Wohngebäuden begonnen werden – voraussichtlich ab Ende 2019. Dort werden anschließend rund 280 neue Wohneinheiten entstehen, darunter

<sup>10</sup> eigene Berechnung (2018): Absolute Zahl der Bevölkerungszunahme entsprechend Abschnitt 3.3 = 443 Personen bis 2030. Bei einer Haushaltsgröße bis 2030 von 1,9 entspräche dies einem Bedarf von 233 zusätzlichen Wohneinheiten.

<sup>11</sup> Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ in Einhausen, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB

viele Einzelhäuser und Reihenhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau. Bei einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von derzeit 2,0 Bewohnern in Hessen ist somit mit ca. 560 zusätzlichen Einwohnern in Einhausen zu rechnen. Die Bauplatz-Warteliste der Gemeinde für künftige Wohngebietsentwicklungen umfasst bereits derzeit knapp 100 weitere Bewerber. Rund ein Viertel der Bewerber wohnen bereits in Einhausen.

### Immobilienmarkt

Einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Einhausen können die Marktbeobachtungsdaten von Immoscout24.de (Marktnavigator) geben. Die Plattform Immoscout24 wertet quartalsweise Wohnungsdaten aus. Die deutlich angespannte Wohnungsmarktlage in Südhessen lässt sich auch in Einhausen beobachten. So waren deutliche Preisanstiege in der letzten Zeit zu verzeichnen:

- Der Mietpreis für Wohnungen stieg seit 2007 um 30 %, der Kaufpreis sogar um 102 %.
- Während 2007 der Quadratmeter 1.160 Euro kostete und bis 2012 relativ konstant blieb, liegt der Quadratmeterpreis nach den Immoscout24 vorliegenden Daten aktuell (1. Quartal 2019) bei 2.340 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die Wohnungsmietpreise liegen gem. Immoscout24 zurzeit (1. Quartal 2019) bei 8,16 €/m<sup>2</sup>. Der Preisanstieg in den letzten 11 Jahren erfolgte der Quelle zufolge zwar insgesamt moderater als beim Erwerb, liegt aber trotzdem bei +30 %.

#### Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zur Miete  
in Einhausen



Quelle: ImmobilienScout24; 1. Quartal 2019

#### Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zum Kauf  
in Einhausen



Quelle: ImmobilienScout24; 1. Quartal 2019

Abbildung 13: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise von 2007-2019 (ImmobilienScout24 GmbH)

Vor dem Hintergrund seit Jahren steigender Immobilienpreise (s.o.) sowie der Lage im prosperierenden Raum im Landkreis Bergstraße wird es auch in Einhausen immer dringlicher, das Angebot an Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment zu sichern. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Zielgruppe der Haushaltsgründer zu berücksichtigen, die meist auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Nur ein attraktives, bedarfsgerechtes

Wohnraumangebot kann diese wichtige Zielgruppe vor Ort halten. In Einhausen sollten daher im Bestand die Potenziale zur Ausweitung und Anpassung der Wohnangebote genutzt sowie Strategien für die Sicherung und für den Bau von Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment weiterentwickelt werden. Wichtige Bausteine sind dabei zunächst die Aktivierung der Modernisierungs- und Umnutzungspotenziale rund um den Bereich der Ortsmitte (vgl. Abschnitt 3.2). Generell stellt die Wohnraumentwicklung angesichts der sozialen und demographischen Gegebenheiten und Entwicklungen, der Marktbedingungen in den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie der vorgegebenen Siedlungsstruktur eine große Herausforderung für die Gesamtgemeinde und damit für das Stadtumbaugebiet dar.

### 3.5 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung

In den letzten Jahren war eine positive wirtschaftsstrukturelle Entwicklung am Arbeitsort auszumachen. Dafür spricht eine positive Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort Einhausen seit dem Jahr 2010. Diese Zahl stieg insbesondere in 2016 um 166 (+ 23%) auf insgesamt 880 Beschäftigte am Arbeitsort, was jedoch inzwischen wieder leicht rückläufig ist (2017: 862 Beschäftigte am Arbeitsort). Regional gesehen weist Einhausen als Wirtschafts- und Arbeitsstandort aber nur eine relativ geringe Bedeutung auf.

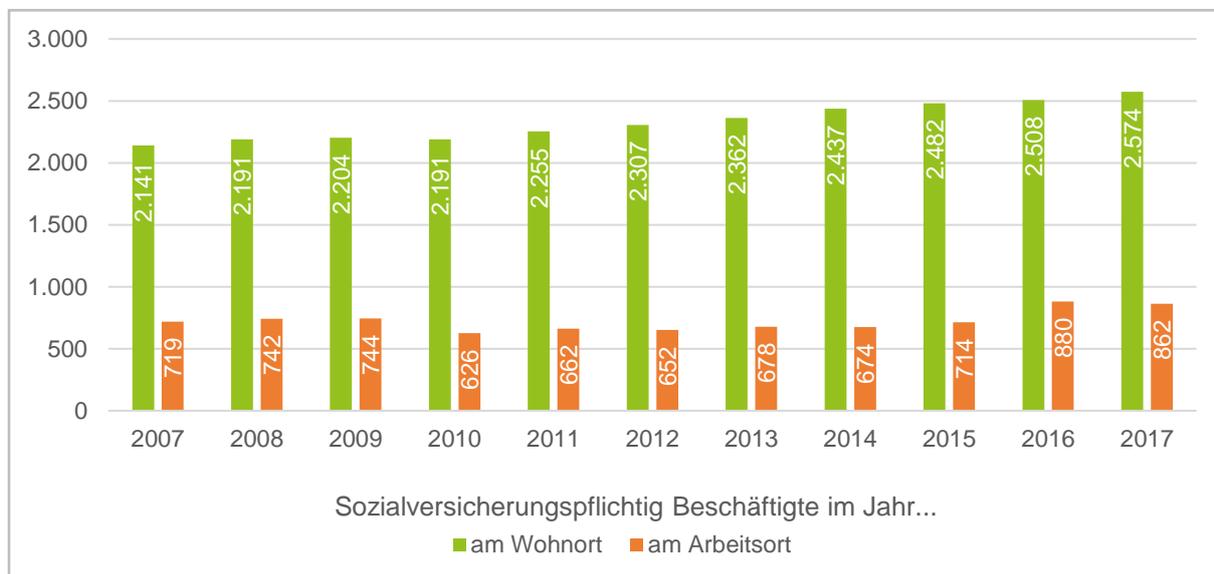


Abbildung 14: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

In der Hessischen Gemeindestatistik werden fünf verschiedene Wirtschaftsbereiche unterschieden. Einhausen besitzt eine mittelständische Wirtschaftsstruktur, die auf verschiedenen Branchen basiert. Der im Jahr 2017 am stärksten in Einhausen vertretene Bereich ist das „Produzierende Gewerbe“ (399 Beschäftigte, 46,3 %) mit Abstand gefolgt von der „Erbringung

von öffentlichen und privaten Dienstleistungen“ (190 Beschäftigte, 22,0 %) sowie „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ (153 Beschäftigte, 17,7 %) und „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ (117 Beschäftigte, 13,6 %). Im „Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ arbeiten im Jahr 2017 nur noch 0,3 % (3 Beschäftigte). 11 Jahre zuvor war dieser Anteil mit 0,6 % zwar schon minimal, aber noch etwas deutlicher vorhanden.

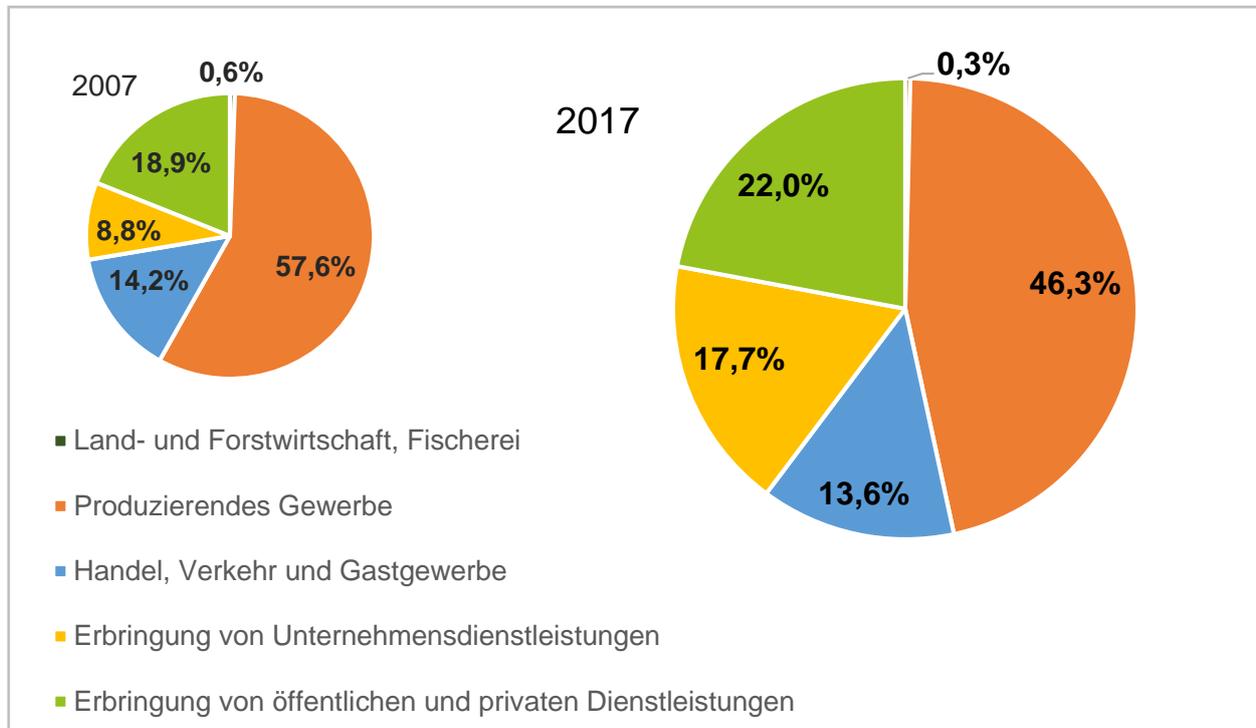


Abbildung 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Prozent nach Wirtschaftsbereichen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Im Vergleich weist das „produzierende Gewerbe“ im Jahr 2017 zwar einen geringeren Anteil als 2007 auf (von 57,6 % auf 46,3 %), in absoluten Zahlen lässt sich allerdings eine geringfügige Abnahme von 414 auf 399 Beschäftigte ablesen. Die beiden Gewerbegebiete befinden sich im nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs.

Der Tourismus ist in Einhausen bisher kaum entwickelt. Mit zunehmender wirtschaftlicher Bedeutung, insbesondere des Fahrradtourismus, könnte durch den Ausbau der Radwege und der Schaffung neuer Wegeverbindungen innerhalb der Ortsmitte eine Stärkung des Sektors „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ erreicht werden. Ziel muss es sein, über sinnvolle und attraktive Wegeverbindungen die Besucher in das Ortszentrum hinein zu lenken, um das örtliche Gewerbe und die Gastronomie zu stärken bzw. davon profitieren zu lassen. Dieser Anteil liegt derzeit bei rund 17 % und weist durch die günstige räumliche Lage Einhausens einiges

an Potenzialen auf. Letztlich ist die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an gewerblichen und gastronomischen Möglichkeiten ein Hauptbestandteil von zeitgemäßem Wohnen und Leben im Ortskern (siehe Abschnitt „*Fokus: Situation des Einzelhandels*“).

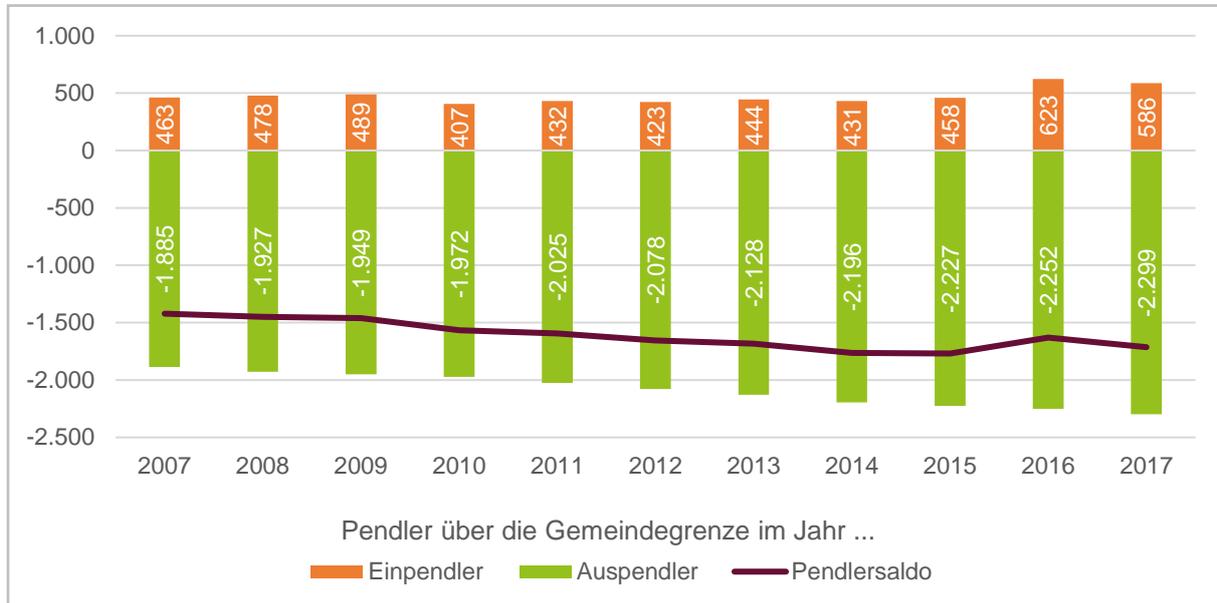


Abbildung 16: Entwicklung der Pendlerbewegungen (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Am Wohnort Einhausen leben 2.574 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, hiervon 2.299 Auspendler und Auspendlerinnen. Beide Zahlen gehen aus der hessischen Gemeindestatistik für 2017 hervor. Damit nehmen 89,3 % der Einhäuser Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine Stelle außerhalb der Gemeindegrenzen wahr. Dies verdeutlicht die wirtschaftsräumliche Verflechtung in den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Insgesamt liegt die Zahl der Auspendler also deutlich über der der Einpendler, sodass sich ein negativer Pendlersaldo von -1.713 ergibt. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort liegt deutlich über der am Arbeitsort. Damit lässt sich Einhausen, begünstigt durch seine Lage in der Schnittstelle der beiden Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main, vorrangig als bevorzugter Wohnstandort in der Region charakterisieren.

### **Fokus: Situation des Einzelhandels**<sup>12</sup>

Die Gemeinde Einhausen zeichnet sich durch eine im regionalen Vergleich gute Kaufkraft aus. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt mit 110,2<sup>13</sup> über der Kennziffer im Landkreis Bergstraße mit 103,5. Dem gegenüber stehen Kaufkraftabflüsse bzw. eine nur sehr geringe Kaufkraftbindung, die ursächlich auf die Rahmenbedingungen der Gemeinde und auf

<sup>12</sup> Die Beschreibung der Situation des Einzelhandels ist in weiten Teilen dem Einzelhandelskonzept 2017, erstellt durch die GMA mbH, entnommen.

<sup>13</sup> Hessisches Statistisches Landesamt 2018



Veränderungen der Einkaufsorientierungen in der Einhäuser Bevölkerung zurückzuführen sind. Attraktive und insbesondere im Angebot vielfältigere Einzelhandelsstandorte in direkter Nähe (Lorsch, Bensheim) ziehen auch Kunden aus Einhausen an, insbesondere die Auspendler. Die erheblichen Kaufkraftabflüsse betreffen dabei auch den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), der eigentlich in der Ortsmitte in ausreichendem Maße angeboten werden sollte. Einhausen verfügt zwar über eine Grundversorgung mit einem Lebensmitteldiscounter (Penny), einem Supermarkt (Knupfer) sowie weiteren kleinen Anbietern (Bäckereien, Obst- und Gemüseladen, Metzgerei, Getränkehandel, Hofläden), insbesondere in der Ortsmitte sind die Einzelhandelsstrukturen aber wenig zusammenhängend.

Der Einhäuser Einzelhandelsbestand weist prinzipiell Entwicklungspotenziale auf. Dafür sprechen sowohl der überdurchschnittliche Kaufkraftindex als auch die Bevölkerungsprognose. In erster Linie sollte eine Konzentration auf die Ortsmitte angestrebt werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sollte im Fokus stehen, um den Versorgungsauftrag als Kleinzentrum zu erfüllen. Der erste Schritt hierzu ist durch die Umsiedlung und Vergrößerung des Supermarkts Knupfer bereits gelegt. Dieser Markt umfasste bisher ca. 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bot damit nur ein eingeschränktes Lebensmittel-Sortiment. Mit dem Umzug mit Erweiterung auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche übernimmt der Supermarkt nun die Funktion eines Lebensmittel-Vollsortimenters für das Kleinzentrum.

### **3.6 Grüne und blaue Infrastruktur**

Die grüne und blaue Infrastruktur beschreibt Grünflächen und Bepflanzungen, Wasserflächen und Gewässer. Sie übernimmt mehrere bedeutsame Funktionen in der Gemeinde.

Diese sind:

- Kleinräumiger Natur- und Umweltschutz, Sicherung und perspektivisch der Ausbau der Habitate für Tiere und Pflanzen (Biodiversität),
- Reduzierung von Umweltbelastungen (Schadstoffe),
- Verringerung thermischer Belastung (Stadtklima),
- Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse,
- Sicherung der Erholungsfunktion, der Aufenthaltsqualität und des Naturerlebnisses für die Bürgerinnen und Bürger des Projektgebiets und der Gesamtgemeinde,

- Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Entlastung der Kanalisation und Gewässer durch Versickerungsmöglichkeiten und eine verbesserte Retention des Niederschlagswassers,
- Städtebauliche – auch optische – Aufwertung des Wohnumfeldes und des Ortsbildes.

Die Ausstattung innerhalb der Gemarkungsgrenzen mit „grünen“ Flächen ist überdurchschnittlich hoch. Die Gesamtfläche der Gemeinde Einhausen beträgt 2.667 ha, davon sind rund 155 ha Siedlungsfläche (6 %). Mit einem Waldbestand von 1.576 ha, dies entspricht 59 % des Gemeindegebietes, kann Einhausen als eine sehr walddreiche Gemeinde im Landkreis Bergstraße umschrieben werden. Mit nur 1 % Anteil Wasserfläche an der Gesamtfläche ist die „blaue“ Infrastruktur zwar gering vertreten. Sie spielt aber im Stadtumbaugebiet sowie in der Gesamtgemeinde durch den Fluss Weschnitz eine bedeutende Rolle und erfüllt gleich mehrere der oben genannten Funktion. Unterstrichen wird diese Stellung durch den Titel des Stadtumbaugebietes: „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“.

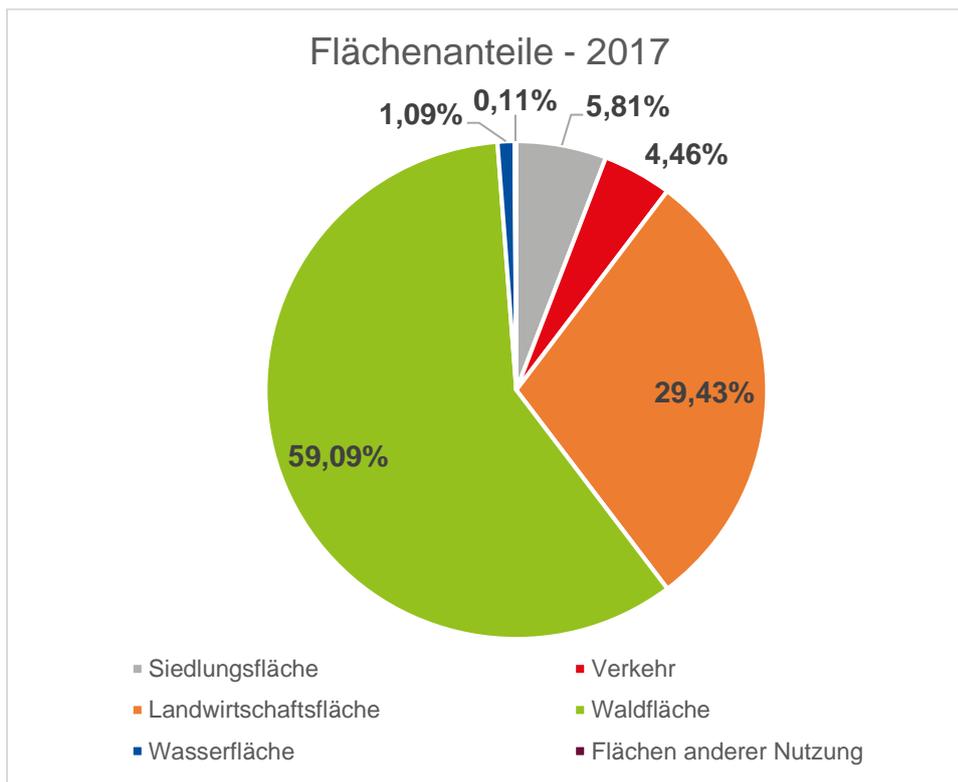


Abbildung 17: Flächenanteile 2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

### Gewässer

Prägendes Gewässer der Gemarkung Einhausen ist der Unterlauf der im Odenwald entspringenden Weschnitz, die das Projektgebiet von Osten nach Westen quert. Die Weschnitzaue



stellt gleichzeitig den zentralen Grünraum innerhalb des sonst stark versiegelten Ortskerns dar. Die an das Gewässer angrenzenden Flächen werden von der Ortslage der Gemeinde geprägt und bieten weitere Potenziale für den Ausbau der Fuß- und Radwege, die Öffnung und Zuwegung weiterer Uferbereiche sowie die Schaffung naturnaher Aufenthaltsräume an ausgewählten Stellen mit moderner Möblierung und Bewegungsangeboten.

### *Freiräume und grüne Lungen*

Die Fläche des Gemarkungsgebietes von Einhausen ist zu 59 % bewaldet. Beim Jägersburger Wald, der sich nördlich des Stadtumfragegebietes befindet, handelt es sich vorwiegend um Laubwälder, während im Bereich des Lorsche Waldes südlich des Stadtumfragegebietes neben Laubwäldern auch Kiefern- und Laubholzforste vorkommen. Statistisch gibt es zwar durch die beiden großen Waldgebiete einen hohen Grünflächenanteil innerhalb der Gemarkungsgrenzen, in der Ortsmitte und damit im Stadtumfragegebiet ist jedoch angesichts hoher Versiegelungsgrade die Ausstattung, insbesondere mit grüner Infrastruktur, verbesserungswürdig.

### *Private Hof- und Gartenflächen*

Neben den öffentlichen Freiräumen ist auch die Quantität und Qualität der privaten Freiflächen und Gärten bedeutend für die Wertigkeit des Wohnumfeldes sowie für die bioklimatischen Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Durch die ländliche Prägung und die dörfliche Struktur des Siedlungsbereiches verfügen viele private Grundstücke über entsprechende, teilweise großzügige Gartenflächen. Aber auch in Einhausen entwickelte sich in den letzten Jahren der Trend hin zu geschotterten Vorgartenbereichen, die vermeintlich pflegearm sind, dafür jedoch die Entwicklung einer gesunden Flora und Fauna erheblich stören und die Artenvielfalt beeinträchtigen. Hinzu kommen hier die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen für das Stadtklima, denn diese begünstigen u.a. das Aufheizen des Siedlungskerns in heißen Sommermonaten und wirken sich ungünstig auf die Regenentwässerung aus.

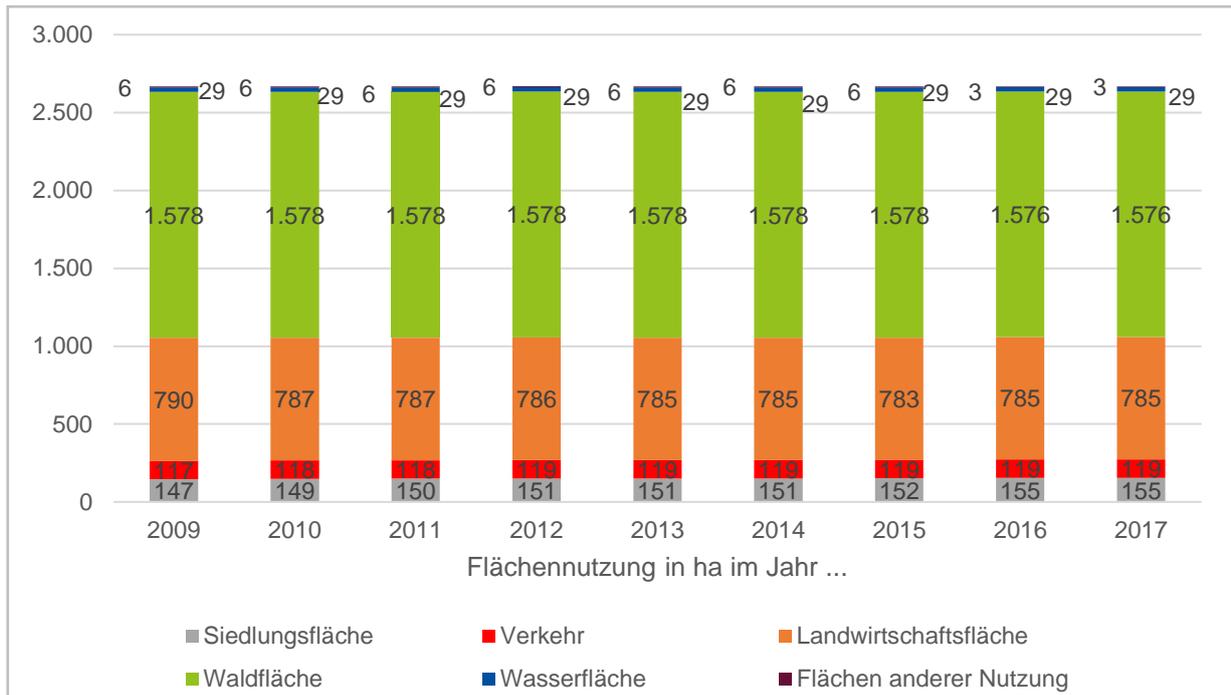


Abbildung 18: Veränderung der Flächennutzungen 2009-2017 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: HSL)

Die Flächennutzung in den Gemarkungsgrenzen hat sich in den Jahren 2009 – 2017 zugunsten der Siedlungsfläche verändert. Der Erweiterung der Siedlungsflächen um rund 8 ha stehen ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen von rund 5 ha und ein Verlust sonstiger Flächen von 3 ha gegenüber. Der Anteil der Wald- und Verkehrsflächen blieb dagegen weitgehend konstant.

Die Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen und der weitere Ausbau sind daher von hoher Priorität für das Stadtklima insgesamt und insbesondere für den Ortskern Einhausens. Darüber hinaus könnte eine ökologische Aufwertung durch angemessene Pflanzenmaßnahmen unter Schaffung von weiteren „grünen Bändern“ an den Fuß- und Radwegeverbindungen in der Haupt- und Mathildenstraße erreicht werden. Ein weiteres Ziel besteht darin, ausgehend von der Weschnitzaue „grüne Ausläufer“ in die zum Teil stark versiegelten Siedlungsbereiche hinein zu ziehen, sodass neben gestalterischen Aspekten durch Kaltluftströme eine nachhaltige Verbesserung des Stadtklimas entsteht.

Angesichts planerischer Restriktionen, den Belangen der Forst- und Landwirtschaft und der Priorität ökologischer und klimapolitischer Zielsetzungen sind die Flächenpotenziale für neue Vorhaben der baulichen Weiterentwicklung in der Gemeinde Einhausen vorrangig im bereits vorhandenen Siedlungsflächenbestand zu suchen.



### 3.7 Stadtklima, Klimaschutz und -anpassung

Der Klimabereich der Oberrheinebene, innerhalb dessen Einhausen gelegen ist, stellt eines der wärmsten und gleichzeitig niederschlagsärmsten Gebiete Deutschlands dar. Die Region zeichnet sich durch verhältnismäßig milde Winter und warme Sommer aus. Charakteristisch dafür ist ein früher Vegetationsbeginn, verminderte Frostanfälligkeit und eine relativ lange Vegetationszeit (über 240 Tage).

Im Bereich des Hessischen Riedes kann es im Sommer tagsüber und gegen Abend zur Ausbildung von Flurwinden kommen, da die Luft über stärker erwärmten Siedlungs-, Verkehrs- und Ackerflächen aufsteigt und kühlere, durch erhöhte Verdunstung entstandene Frischluft aus weniger stark aufgeheizten Wald- und Wiesenflächen nachströmt. Diese Flurwinde erfüllen insbesondere für die Siedlungsränder, aber auch für die Ortsmitte und damit für das Stadtumbaugebiet wichtige Ausgleichsfunktionen. Bei den beiden großen Waldgebieten nördlich und südlich der Gemeinde (Jägersburger bzw. Lorscher Wald) handelt es sich um potentiell aktive Frischluftentstehungsgebiete, die für Wälder in schwach geneigtem Gelände typisch sind. Hier kann sich – vor allem in windschwachen Strahlungs Nächten – Kaltluft bilden, die aufgrund ihrer Filterwirkung Frischluftqualität aufweist<sup>14</sup>. Die Siedlungsflächen beiderseits der Weschnitz wirken allerdings zunächst als zweiseitige Strömungsbarriere. Damit diese Kaltluftströmungen auch im Ortskern ankommen, sind sogenannte Freiluftschneisen zu identifizieren und freizuhalten.

Die Siedlungsstruktur im Stadtumbaugebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad von öffentlichen Flächen auf. In Verbindung mit der vorherrschenden geschlossenen Randbebauung ergeben sich äußerst ungünstige Rahmenbedingungen für ein gemäßigtes Stadtklima. Insbesondere in den Sommermonaten sorgt die bauliche Struktur für eine starke Überhitzung und einen Hitzestau in der Ortsmitte. Die Schwülehäufigkeit ist hier im Vergleich zum unbebauten Umland deutlich höher. Hinzukommt eine Schadstoffanreicherung der Luft entlang der Hauptverkehrsstraßen (u.a. Mathildenstraße) während der Verkehrsstoßzeiten. Klimaschutzmaßnahmen im Sinne der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sollten daher ebenso wie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel entwickelt und ergriffen werden. Mit stadtoökologischen Maßnahmen wie der Durchgrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen oder energetischen Sanierungsmaßnahmen muss die Klimaanpassung unterstützt und damit ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

Im Fördergebiet besteht sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Gebäuden (z.B. Bürgerhaus) ein großer Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Einhausen (Kreis Bergstraße) (2000)

<sup>15</sup> Klimaschutzteilkonzept für die eigenen Liegenschaften der Gemeinde Einhausen (2013)

## 4 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE – FÖRDERGEBIET „AN DER WESCHNITZ – LEBEN AM GRÜN-BLAUEN BAND“

### 4.1 Baustruktur und Ortsbild

Die gewachsenen Strukturen entlang der Weschnitz prägen das Ortsbild der Gemeinde Einhausen bis heute maßgeblich. Ursprünglich als Trennung der bis 1937 eigenständigen Gemeinden Groß-Hausen (nördlich der Weschnitz) und Klein-Hausen (südlich der Weschnitz) fließt das Gewässer heute somit mitten durch den Ort. Diese nunmehr eher naturräumliche Trennlinie ist zugleich aber auch das verbindende Element zwischen den räumlichen Bereichen des Stadtumbaugebietes.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung nördlich der Weschnitz im früheren eigenständigen Ort Groß-Hausen ist dörflich geprägt. Die Flurstücke mit giebelständigen Wohngebäuden an der Hauptstraße zwischen Falltorstraße und Bensheimer Straße mit tiefen Grundstücken überwiegend bis zur Weschnitz hin verfügen bis heute noch an vielen Stellen neben dem Wohngebäude über weitere Nebengebäude. Diese Nebengebäude dienten früher überwiegend der bäuerlichen Nutzung. Landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld der Gemeinde stellten bis ins 19. Jahrhundert den Haupterwerbszweig der Bewohner dar.<sup>16</sup>

Ein Großteil der Gebäudesubstanz im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Hauptstraße (Hauptstraße 52-66 inkl. Weschnitzbrücke) ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Hauptstraße. In der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege wird dieser Bereich als Gebäudeensemble unterschiedlicher Zeitstellung beschrieben, der von wenigen Ausnahmen abgesehen auch soziale und wirtschaftliche Unterschiede repräsentiert. Der Kreuzungsbereich prägt das Ortsbild an dieser Stelle maßgeblich. Hervorgehoben als wichtiges Gestaltungselement der Gesamtanlage wird auch der ehemalige Verkaufspavillon Hauptstraße 62 (heute wieder als Ausstellungsfläche von einem ortsansässigen Fenster- und Türenbauer genutzt). Die Auto- und Fußgängerbrücke über die Weschnitz lehnt sich in ihrer Gestaltung an eine dreibogige Sandsteinbrücke aus dem Jahr 1779 an, die

<sup>16</sup> Landesamt für Denkmalpflege (2013): Systematische Erfassung der denkmalwerten Bausubstanz gem. § 4Abs. 2 Ziffer 3 und 4 HDSchG



---

nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut und Ende der 1980er Jahre durchgreifend erneuert wurde.<sup>17</sup>

Auch weiter östlich befinden sich weitere ortsbildprägende Gebäude in der Hauptstraße innerhalb des Untersuchungsgebietes. Einige wenige stehen unter Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal (Hauptstraße 6, 20, 34, 38). Auch auf der nördlichen Seite der Hauptstraße – außerhalb des Untersuchungsgebietes Stadtbau – sind vereinzelt weitere Einzelkulturdenkmäler vorhanden.<sup>18</sup> In der Abbildung 19 sind die Gebäude mit Denkmalstatus entsprechend markiert. Der Straßenverlauf der Hauptstraße ist geradlinig und wird im Untersuchungsbereich zur Weschnitz hin nur durch die Freiflächen am Pavillon / zur Weschnitzbrücke sowie durch die Fuß- und Radwegeverbindung zum Schulsteg auf Höhe des Anwesens Hauptstraße 30 unterbrochen. Nur in der Nähe dieser Querung sind im Straßenraum drei Bäume vorhanden.

Entlang der Hauptstraße führt beidseitig ein Fußweg, der jedoch durch die Vielzahl an parkenden Fahrzeugen insbesondere auf der südlichen Straßenseite oft sehr schmal wird. Die Breite reicht oft nicht für Kinderwägen oder Rollatoren aus.

---

<sup>17</sup> Landesamt für Denkmalpflege (2012): Denkmaltopographie Bergstraße/Einhausen/Großhausen, Gesamtanlage Hauptstraße

<sup>18</sup> Landesamt für Denkmalpflege (2012): Denkmaltopographie Bergstraße/Einhausen/Großhausen, Gesamtanlage Hauptstraße

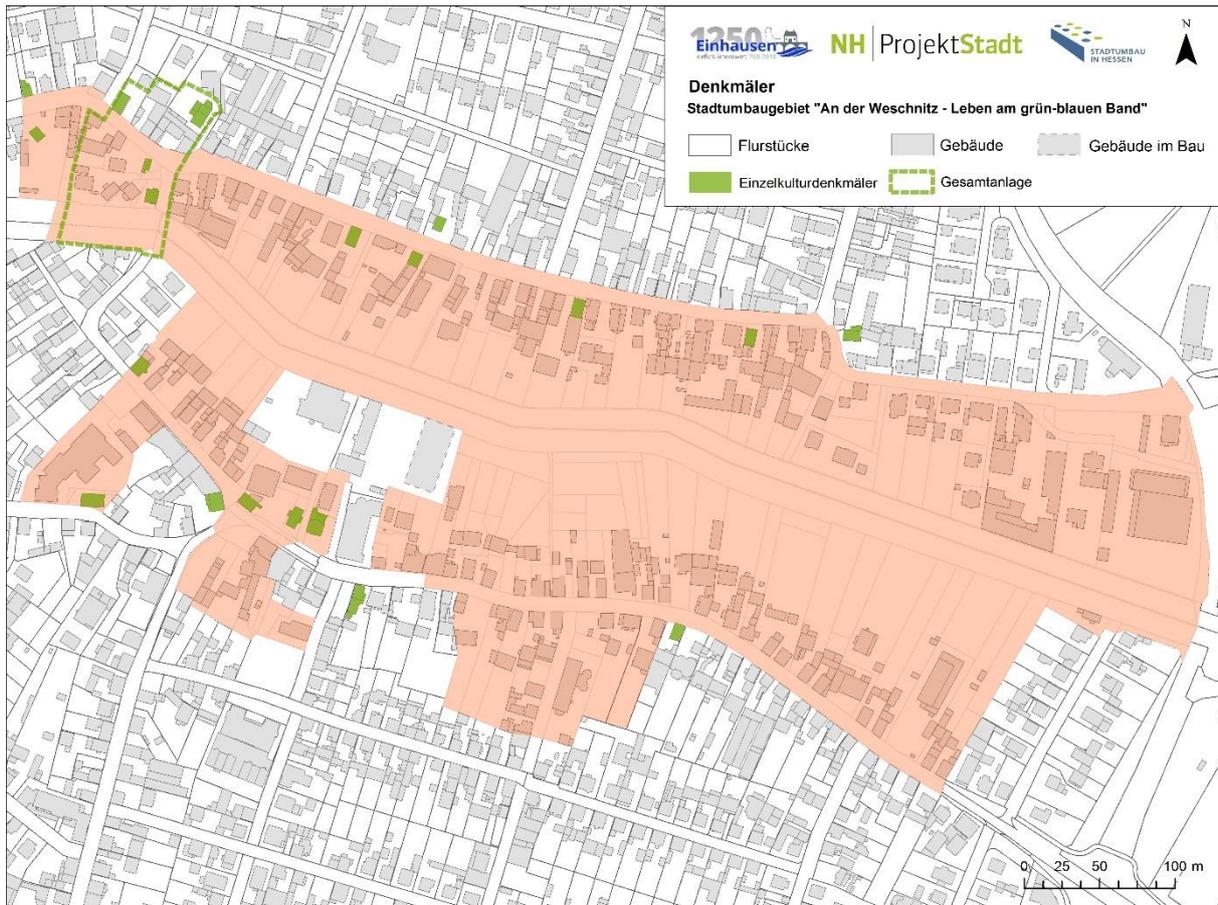


Abbildung 19: Denkmäler im Stadtumbaugebiet von Einhausen (eigene Darstellung)

Viele der angrenzenden Hofreiten weisen weitläufige Hofstrukturen mit hohem Versiegelungsgrad auf. Oft befinden sich neben dem Wohngebäude noch weitere große Nebengebäude auf den Grundstücken. Die Grundstücke sind teilweise bis zu 80 Meter tief und werden im rückwärtigen Bereich als Gartenflächen genutzt. Zur Weschnitz hin liegt einschließlich Uferböschung noch einmal ein ca. 8-10 Meter breiter Grünstreifen zwischen den Grundstücken und dem Uferbereich der Weschnitz. Öffentliche Zuwegungen von der Hauptstraße zur Weschnitz selbst sind nur im Bereich der Brücke Ludwigstraße/Hauptstraße sowie am Schulsteg und dann wieder an der Brücke Industriestraße vorhanden.

Die Grundstücke in der Hauptstraße werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Nur vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen zu finden, wie ein Gasthaus (auffällig ist das Gebäude „Alte Schlosserei“, Hauptstraße 6), eine Versicherungsagentur oder ein Werbegestalter. Es finden sich kaum Neubauten (wie z.B. Hauptstraße 6b, 6c, 18a, 40) in diesem Untersuchungsbereich. Eine Vielzahl an Gebäuden weist Modernisierungsbedarf auf – sowohl energetischen wie auch diverse Substanzschwächen. Es sind nur vereinzelt Nutzungsleerstände zu erkennen, die jedoch nicht unbedingt das gesamte Gebäude betreffen (beispielsweise Leerstand



von Geschäftslokalen im EG, Hauptstraße 36 und 48). Die Mindernutzung bzw. der Leerstand von diversen Nebengebäuden ist erkennbar, könnte jedoch nicht umfassend ermittelt werden.

Ab der Schwanheimer Straße geht die Hauptstraße in einer Rechtskurve Richtung Osten in die Bensheimer Straße über. Die Bebauungsstruktur verändert sich leicht. Die Gebäude sind nun vorwiegend traufständig zur Straße ausgerichtet und der dörfliche Charakter ist nicht mehr prägend. Bis zu einer Aufweitung in Richtung Kreuzungsbereich Bensheimer Straße / Industriestraße setzt sich die Bebauung fort. Hier schließt sich ein kleiner Privatparkplatz vor dem Grundstück Bensheimer Straße 25 an, der dem weitgehend gewerblich genutzten Objekt Bensheimer Straße 23 zuzuordnen ist. Die stadträumliche Situation wirkt durch die verschiedenen Gebäudestrukturen der Grundstücke Bensheimer Straße 15, 19 und 23, die bis zur Weschnitz reichen, sowie die Parkplatzfläche jedoch diffus und ungeordnet. Entlang dieser Grundstücke verläuft zudem ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der im Bereich der Industriestraße getrennt zum Straßenverlauf der K 65 durch Baum- und Strauchbewuchs geführt wird und im weiteren Verlauf die Weschnitz quert.

Südlich der Weschnitz befindet sich der ehemalige Siedlungsbereich Klein-Hausen. Dieser Ortsteil ist wohl erst im 15. Jahrhundert entstanden, weist aber ebenfalls entlang der Mathildenstraße noch gewachsene Strukturen mit landwirtschaftlicher Prägung insbesondere auf der Nordseite in Richtung Weschnitz auf. Diese Grundstücke sind teilweise bis zu 135 Meter tief und damit noch deutlich tiefer als auf der nördlichen Weschnitzseite entlang der Hauptstraße. Es finden sich jedoch verschiedene Gebäudestrukturen vor, von klassischen Hofreiten bis zu Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auch die Ausrichtung der Gebäude zur Straße ist nicht durchgängig giebelständig. Vereinzelt sind sogar Gebäudestrukturen mit Flachdach an der Mathildenstraße vorzufinden. Das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt durch die verschiedenen Gebäudetypen und Baualter der Gebäude deutlich differenzierter als in der Hauptstraße.

Der Verlauf der Mathildenstraße ist nicht so geradlinig wie der Verlauf der Hauptstraße. Auch der Querschnitt der Mathildenstraße ist geringer. In Richtung des Kreuzungsbereiches Ludwigstraße/Waldstraße weitet sich der Straßenverlauf der Mathildenstraße auf und eine innerörtliche Platzsituation ist vorhanden. Um den so genannten Marktplatz gruppieren sich nördlich der Straßenfläche verschiedene historische Gebäude (Bücherei, Gaststätte „Altes Rathaus“) sowie das neue Rathaus, das Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Südlich der Straßenfläche ist ebenfalls eine Platzaufweitung vor einem weiteren Gasthaus und anschließenden Geschäften vorhanden.

Als Nutzung dominiert auch im südlichen Stadtumbaugebiet das Wohnen. Es sind jedoch auch verschiedene gewerbliche Nutzungen insbesondere entlang der Mathildenstraße vorzufinden: Ladengeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen – jeweils vorzugsweise in den Erdgeschossen. Öffentliche Nutzungen finden sich neben den bereits genannten am Marktplatz auch mit dem Bürgerhaus in der Friedensstraße. Mit dem Hallenbad, der Grundschule, der Mehrzweckhalle (aktuell erfolgt der Neubau) sowie der Katholischen Kirche St. Michael befinden sich in der Ortsmitte weitere öffentliche Einrichtungen – diese sind jedoch nicht Bestandteil des geplanten Stadtumbaugebietes. Als Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Senioren ist zudem das Altenpflegeheim St. Vinzenz in der Rheinstraße vorhanden. Ein Neubau einer Seniorenwohneinrichtung entstand kürzlich in der Mathildenstraße auf dem Grundstück Nr. 46-48.

## 4.2 Wohnen

Die Ortsmitte mit dem gesamten Untersuchungsgebiet hat eine große Bedeutung als Wohnstandort in Einhausen. Wohnlage und -qualität sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Entlang der Hauptstraße sowie der Mathildenstraße und Ludwigstraße befinden sich ältere Baubestände, die in Teilen auf die landwirtschaftlichen Strukturen der frühen Ortsentwicklung zurückgehen. Zudem ergänzen Wohngebäude aus verschiedenen Phasen der Siedlungstätigkeit den vorhandenen Wohnbestand. Vereinzelt sind Wohngebäude in den letzten Jahren durch Ersatzneubau entstanden. Diese fügen sich überwiegend gut in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.
- Die Nähe zu Versorgung und Infrastruktur am Wohnstandort Einhausen ermöglicht grundsätzlich ein vielfältiges Leben, das von vielen geschätzt wird. Gleichzeitig ist jedoch auch die Nähe zu den umgebenden Landschaftsräumen, wie dem Hessischen Ried und der Bergstraße, gegeben.
- Auch die vorhandenen Grundstücksstrukturen prägen die Wohnqualität. In Teilbereichen sind kleine Grundstücke und eine hohe Bebauungsdichte durch ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude oder Lagergebäude sowie versiegelte Hofflächen prägend, die die Wohnqualität einschränken. Gleichzeitig kann die Bebauungsstruktur jedoch durchaus als kleinteilig und straßendorftypisch mit geringen Wechsellängen in der Gebäudehöhe bezeichnet werden.
- Die Wohngrundstücke mit Ausrichtung zur Weschnitz hin verfügen über größtenteils großzügige Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich (ehemalige Bauerngärten), die eine hohe Wohnqualität erzeugen.
- Wie im Gesamtort sind auch die innerörtlichen Wohnbaubestände des Projektgebiets von klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern



geprägt. Allerdings ergeben sich aufgrund des Baualters und der Grundstückszuschnitte bzw. Gebäudenutzflächen Einschränkungen bei der Wohnqualität.

- Beim überwiegenden Teil der Wohnbaubestände handelt es sich, allein wegen des Baualters, um überalterte Bestände, die einen z.T. erheblichen Modernisierungsbedarf aufweisen, insbesondere auch in energetischer Hinsicht. Aber auch aus der Barrierefreiheit und dem Zuschnitt vieler Wohngebäude können Modernisierungsanforderungen abgeleitet werden.
- Insbesondere bei den Grundstücken in der Mathildenstraße zwischen Sallergässchen und der Goethestraße zur Weschnitz hin besteht durch Modernisierungen, Umnutzung des vorhandenen Bestandes und Nachverdichtung ein großes Potenzial für die Entwicklung der Wohnnutzung insgesamt.

Wichtige Bausteine zur Wohnraumentwicklung im Stadtumbaugebiet sind somit die Nutzung der Modernisierungs- und Umnutzungspotenziale rund um den Bereich der Ortsmitte. Entscheidend ist es, Wohnqualität bezüglich des Grundrisses, der Wohnungsgrößen und umgebender Freiflächen zu schaffen bzw. zu verbessern. Die städtebauliche Weiterentwicklung insbesondere zur Versorgung mit Wohnraum sollte mit Blick auf schützenswerte Naturräume (u.a. Weschnitzau) und erhaltenswerte landwirtschaftliche Nutzflächen daher zukünftig v.a. im bestehenden Siedlungskörper erfolgen: Hier kommen neben Brachflächen und untergenutzten Grundstücken vor allem die maßvolle und behutsame quartiersbezogene Neuordnung, Bestandsqualifizierung und Verdichtung im Bereich südlich der Weschnitz in Frage.

### **4.3 Soziale Infrastruktur**

Die Gemeinde Einhausen verfügt über ein gutes Angebot an Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie über ein solides Angebot im Bereich Bildungs- und sozialer Infrastruktur. Einrichtungen dieser Art leisten einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität.

Als Eigentümerin ist die Gemeinde Einhausen mit folgenden Einrichtungen im Untersuchungsgebiet Stadtumbau der bedeutendste Träger der sozialen Infrastruktur:

- Bürgerhaus, Friedensstraße 3
- Bücherei, Marktplatz 1
- Rathaus, Marktplatz 5

Im unmittelbaren Umfeld zu Rathaus und Bücherei, jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich weitere wichtige Einrichtungen, wie das Hallenbad und die Grundschule von Einhausen. Neben der Grundschule wird derzeit eine neue Mehrzweckhalle als Ersatzneubau errichtet, deren Fertigstellung für Ende 2019 vorgesehen ist. Außerdem befindet sich



im Umfeld die Katholische Kirche St. Michael – ebenfalls außerhalb des potentiellen Stadtbaugebietes – sowie in der Schulstraße 2 das Pfarrbüro der Kirche.

### *Freizeit- und Kultureinrichtungen*

Im Folgenden soll noch einmal näher auf die Bedeutung und Funktion des Bürgerhauses eingegangen werden. Diese Einrichtung ist aktuell der wichtigste Veranstaltungsort mit zentraler Lage in Einhausen, denn derzeit kann aufgrund der laufenden Baumaßnahmen die Mehrzweckhalle neben der Grundschule nicht genutzt werden. Über das gesamte Jahr hinweg finden im Bürgerhaus grundsätzlich viele Festlichkeiten, Ausstellungen, Basare oder sonstige Veranstaltungen statt. Viele davon sind über die Ortsgrenzen von Einhausen hinaus bekannt und beliebt. Auch für private Veranstaltungen können Räume im Bürgerhaus gemietet werden. Zudem werden die Räume vom Netzwerk Flüchtlingshilfe und den politischen Gremien genutzt.<sup>19</sup>

Das Gebäude wurde vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts als Zigarrenfabrik „Hassia“ errichtet und 1934 von der Gemeinde angekauft. In den 1960er Jahren wurde es zum Bürgerhaus ausgebaut. Ende der 1980er Jahre wurde das Gebäude im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms um ein Foyer und einen Bühnenanbau erweitert. Die letzte bauliche Veränderung erfolgte durch die Ergänzung einer Rampe, um einen barrierefreien Zugang zum Foyer und ins Erdgeschoss zu schaffen.<sup>20</sup> Die Raumstruktur des Bürgerhauses weist auf den ersten Blick eine Mischung aus größeren und kleineren Räumen verteilt über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss auf. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Saal mit Bühne im Erdgeschoss, der als einziger Raum neben dem Foyer barrierefrei erreichbar ist, und einen Küchenraum auf der Ebene des Saals. Die vorhandenen Raumangebote und die Bedarfssituation sind jedoch für die Zukunft genau zu betrachten und auf die Anforderungen der Gemeinde abzustimmen. Auf dem Grundstück des Bürgerhauses sind jeweils nördlich und südlich des Gebäudes einige Parkplätze verfügbar, die jedoch für größere Veranstaltungen nicht ausreichen. Hier müssen Besucher bzw. Nutzer des Bürgerhauses auf andere Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte oder in den angrenzenden Wohnstraßen ausweichen, die jedoch fußläufig in ca. 200-300 Metern Entfernung erreichbar sind.

Neben der weitestgehend fehlenden barrierefreien Erschließung des Gebäudes ist vor allem auch aufgrund des energetischen Gebäudezustandes sehr großer Handlungsbedarf für das Gebäude vorhanden. Die Bewertung des energetischen Zustandes erfolgte im Rahmen des

<sup>19</sup> Gemeinde Einhausen (2018): <https://www.einhausen.de/index.php?id=92> (abgerufen am 21.08.2018)

<sup>20</sup> Gemeinde Einhausen (2018): Projektblatt Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie Bürgerhaus (Stand Juli 2018)



---

Klimaschutzteilkonzeptes für gemeindliche Liegenschaften der Gemeinde Einhausen. Die Aussagen zum Bürgerhaus hieraus sind im Abschnitt 4.7 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ dargestellt.

Die öffentliche Bücherei von Einhausen befindet sich am Marktplatz direkt gegenüber dem Rathaus. Das breite Angebot wird von der Bevölkerung gut angenommen. Neben der reinen Funktion als Bibliothek stellt die Einrichtung jedoch auch eine Treffpunktmöglichkeit für verschiedene Bevölkerungsgruppen dar und sollte daher grundsätzlich in der Ortsmitte erhalten bleiben. Das Raumangebot sollte jedoch zeitgemäß und ausreichend sein, so dass hier eine Betrachtung von Ist-Situation und Bedarf, ähnlich wie beim Bürgerhaus, sinnvoll erscheint.

### *Öffentliche Verwaltung*

Das Rathaus von Einhausen mit zentraler Lage am Marktplatz im Ortsmittelpunkt wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet. In den insgesamt drei Geschossen steht neben Büroräumen für die Verwaltung aktuell nur wenig Raum für weiterführende Nutzungen, z.B. Sitzungsräume für politische Gremien, zur Verfügung. Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2007 wurde das vorhandene Flachdach mit einem Zeltdach mit Ziegeleindeckung überbaut. Darüber hinaus wurden die Betonfassade mit einem Vollwärmeschutz ertüchtigt, neue Fenster eingebaut und eine Aufzugsanlage für den barrierefreien Zugang installiert. Durch den Umbau ist unterhalb des Dachaufbaus ein neuer Raum entstanden, der jedoch bisher nur über eine Leiter erschlossen und somit ungenutzt ist. Durch das Wachstum der Gemeinde steigen auch die Aufgaben und Anforderungen an die Gemeindeverwaltung stetig. Damit einhergehen ein wachsender Raumbedarf an Bürofläche und Ergänzung von Sozialräumen sowie Anforderungen an die barrierefreie Erschließung und behindertengerechte Sanitärausstattung.<sup>21</sup> Die Defizite am Rathausgebäude sind daher grundsätzlich kurz- bis mittelfristig zu beheben und zusätzliche Raumkapazitäten zu schaffen, um eine funktionsfähige und moderne Verwaltung für die Gemeinde Einhausen sicherzustellen.

### *Angebote für Kinder und Jugendliche*

---

<sup>21</sup> Gemeinde Einhausen (2018): Förderantrag 2018, Projektblatt Rathaus Ausbau des Dachgeschosses (Stand 26.02.2018)



Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige Flächen oder Gebäude speziell für Kinder und Jugendliche vorhanden. Hier zu nennen sind die Bücherei und der Jugendtreff am Marktplatz 3 sowie das Bürgerhaus mit speziellen Angeboten auch für diese Nutzergruppe. Allerdings sind im unmittelbaren Umfeld zum Rathaus mit der Grundschule, dem Hallenbad und dem Spielplatz am Hallenbad tatsächlich auch in zentraler Ortslage entsprechende Flächen verfügbar. Generell wird jedoch eingeschätzt, dass diese Angebote eher von Kindern genutzt werden – hier vor allem aufgrund der Grundschule – als von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Für Jugendliche sind neben dem Jugendtreff im Erdgeschoss des Gebäudes Marktplatz 3 vor allem am Ortsrand diverse Einrichtungen wie Sportplätze bzw. dem Multifunktionalen Sport- und Spielfeld an der Kläranlage vorhanden. Jugendliche sind auch bereits deutlich mobiler als jüngere Kinder, so dass das Angebot an Aktivitätsflächen durchaus für die Gemeindegröße angemessen ist.

Dennoch sollen auch in der Ortsmitte und besonders im Bereich der Weschnitz als besonderer Lebens- und Naturraum weitere Angebote für Kinder und Jugendliche geprüft werden, um dieser Nutzergruppe eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in Einhausen zu ermöglichen.

### *Angebote für Senioren*

Auf Seniorinnen und Senioren zugeschnittene Einrichtungen und Angebote sind in einer alternden Gesellschaft von besonders großer Bedeutung und werden zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Für diese Altersgruppe stehen in Einhausen spezielle Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise die Tagesbegegnungsstätte, Beratungsangebote im Alter (z.B. zum Thema Wohnen im Alter oder Versicherungen), ambulante (z.B. Essen auf Rädern, Mittagstisch, Fahrdienste usw.), aber auch stationäre Angebote zur Verfügung. Zu letzteren zählt das Caritaszentrum St. Vinzenz in der Rheinstraße 11-13, am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes Stadtumbau gelegen. Ein besonderes Angebot besteht durch SoNAh, dem sozialraumorientierten Netzwerk der Altenhilfe des Caritasverbandes. Ziel dieses Netzwerkes ist die Weiterentwicklung der Altenhilfe unter den Bedingungen des demographischen Wandels. Neue Versorgungsangebote für Senioren und generationsübergreifende Mitgestaltung



der Bürgerinnen und Bürger im Quartier sowie die Ermöglichung einer wohnortnahen Versorgung, der Erhaltung und Förderung der Mobilität und Schaffung von wohnortnahen Treffpunktmöglichkeiten werden ebenfalls von SoNAh angestrebt.<sup>22</sup> Freizeitangebote wie eine jährliche Seniorenfahrt, Seniorennachmittage oder spezielle Sportangebote für Senioren etc. ergänzen das Dienstleistungsangebot.<sup>23</sup>

Vor kurzem wurde auf dem Grundstück Mathildenstraße 46-48 ein Neubau für Betreutes Wohnen errichtet. Dort sind neben Gemeinschaftsraum und Tiefgarage insgesamt 28 Zwei- bzw. Drei-Zimmer-Wohneinheiten entstanden. Der rückwärtige Bereich zur Weschnitz wurde als Gartenbereich für die Senioren gestaltet und von der Mathildenstraße eine öffentliche Durchwegung zur Weschnitz hergestellt.<sup>24</sup> Mit dem Neubau wird dem Bedarf an seniorengerechten bzw. betreuten Wohnangeboten in Einhausen in jedem Fall entsprochen. Allerdings ist auch in Zukunft aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung davon auszugehen, dass der Bedarf weiter steigt. Daher ist neben der Bereitstellung von entsprechenden speziellen Wohnangeboten auch immer das Dienstleistungsangebot zur Versorgung von Senioren in ihren bisherigen Wohnhäusern weiter auszubauen und zu sichern.

Obwohl Wohnangebote für Senioren in Einhausen weiter ausgebaut werden, spielt auch die Mobilität für ältere Bürger eine wichtige Rolle. Von den Wohneinrichtungen aus, aber auch von den Privatwohnungen aus, ist die Erreichbarkeit von Einrichtungen des sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens auf kurzen Wegen wichtig. Dabei nutzen ältere Einwohner auch statistisch gesehen häufiger das Fahrrad oder sind zu Fuß unterwegs. Sichere und geeignete Fuß- und Radwege, möglichst auch unabhängig vom sonstigen Straßennetz werden von dieser Nutzergruppe bevorzugt. Durch die Konzentration an öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte ist daher die Erreichbarkeit auch wichtig.

<sup>22</sup> <http://www.caritaszentrum-einhausen.de/unsere-angebote/sonah/sonah> (abgerufen am 21.08.2018)

<sup>23</sup> <https://www.einhausen.de/index.php?id=133> (abgerufen am 21.08.2018)

<sup>24</sup> FWD Hausbau (2016): Betreutes Wohnen in Einhausen, Entwurfsplanung-Konzept

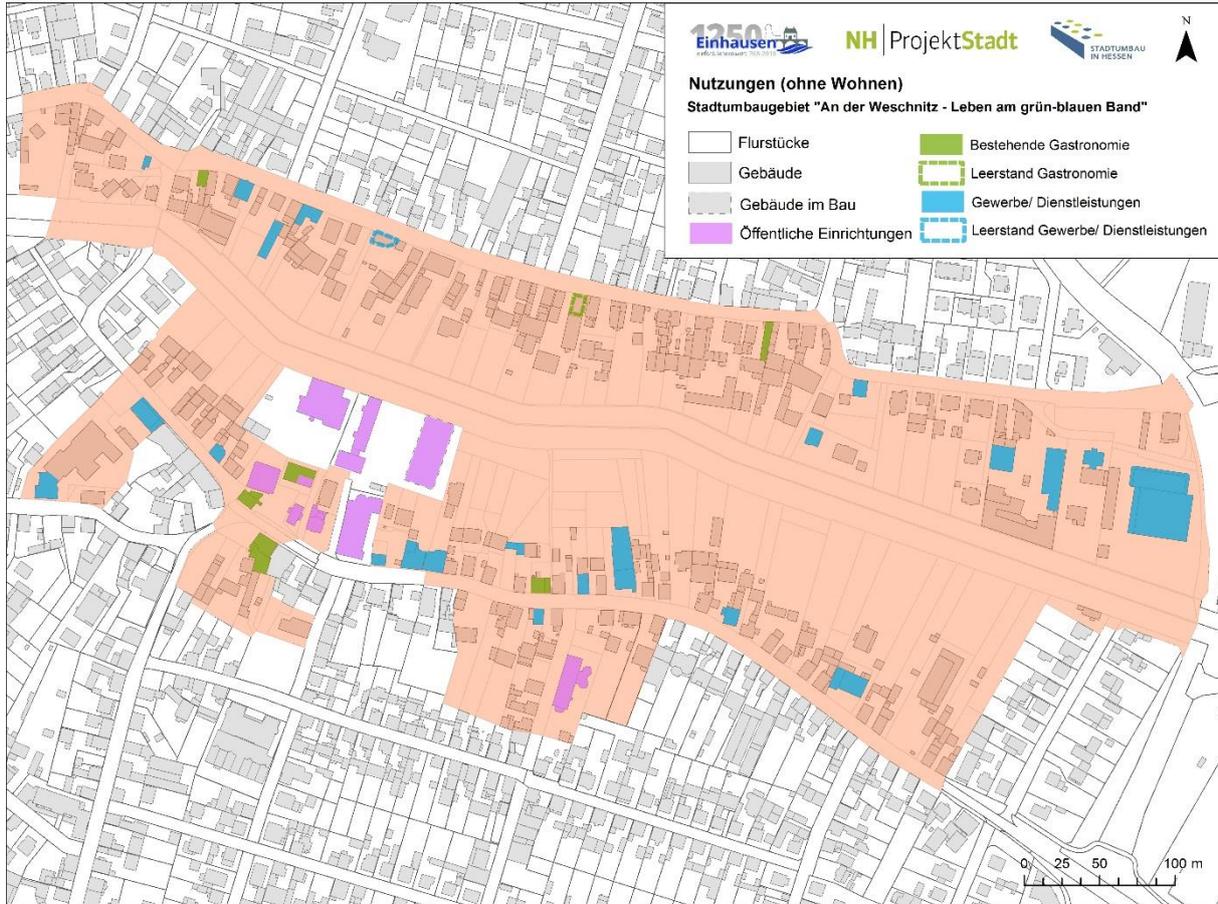


Abbildung 20: Nutzungen im Stadumbaugebiet von Einhausen (eigene Darstellung)

#### 4.4 Einzelhandel und Gewerbe

Die Schwerpunktprägung von Einhausen als Wohnsiedlungsbereich ist auch in der sonstigen Nutzungsstruktur des Ortes erkennbar. Zwar finden sich vereinzelte Angebote im Bereich der Gastronomie, des Einzelhandels und Dienstleistungen sowie sonstiges Gewerbe im Untersuchungsbereich, diese sind jedoch mit Ausnahme im Bereich der Ortsmitte eher verstreut zu finden. Im GMA-Entwicklungskonzept für die Gemeinde Einhausen aus dem Jahr 2017 wurde analysiert, dass vor allem nördlich der Weschnitz keine zusammenhängenden Lagen von Gewerbenutzungen vorhanden sind. Auch südlich der Weschnitz überwiegt der Wohncharakter entlang von Mathildenstraße und Ludwigstraße. Allerdings ist eine kleine Konzentration des Angebots an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomieangeboten im Bereich des Marktplatzes um die Kreuzung Ludwigstraße/ Waldstraße/ Mathildenstraße und unter Einbeziehung des Juxplatzes (außerhalb des Untersuchungsraumes für den Stadumbau) erkennbar. Dieser Bereich wird daher auch von öffentlichen Einrichtungen, wie dem Rathaus, der



---

Bücherei sowie Hallenbad, Grundschule und Katholischer Kirche dominiert und damit als Ortsmitte definiert.<sup>25</sup>

Die Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte wird im Konzept der GMA folgendermaßen beschrieben:

- Verschiedene kleine Fachgeschäfte ohne geschlossenen Schaufensterbesatz entlang der Mathildenstraße und Ludwigstraße (Apotheke, Obst- und Gemüsegeschäft, Spielwaren- und Haushaltwarengeschäft;
- im weiteren Umfeld sind zentrenrelevante Handelslagen (Bäckereien, Fotostudio, Optiker, Kreditinstitute, Post, mehrere Dienstleister, Bekleidungsgeschäft) vorhanden.

In erster Linie empfiehlt das GMA-Konzept eine Konzentration des kleinteiligen Einzelhandelsbestandes auf die Ortsmitte. Der Fokus sollte dabei zunächst, gemäß seines Versorgungsauftrages als Kleinzentrum, in der weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs liegen und damit auf der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes.

### **Gastronomie**

Ergänzt wird dieses Angebot im Bereich des Untersuchungsraumes für den Stadtumbau um mehrere gastronomische Einrichtungen (zwei Gasthäuser, eine Eisdiele, türkischer Schnellimbiss). Auch in Bereich der Hauptstraße befinden sich zwei Gastronomiebetriebe, eine weitere ist jedoch durch Leerstand gekennzeichnet. Damit sind nur eine sehr geringe Vielfalt und ein insgesamt sehr geringes Angebot an gastronomischen Einrichtungen sowohl in der Ortsmitte wie auch im erweiterten Umfeld vorhanden.

Die Nachfrage nach ansprechender und vielfältiger Gastronomie möglichst mit Außensitzmöglichkeiten ist dagegen sehr hoch, wie insbesondere auch die Rückmeldung aus der Bürgerschaft zeigt. Gemäß GMA-Konzept weist der Einzelhandelsbestand prinzipiell Entwicklungspotenziale auf. Diese Einschätzung ist damit auch auf die Angebotssituation in der Gastronomie ausweitbar. Der Kaufkraftindex ist hoch, zudem ist aufgrund des weiteren Bevölkerungswachstums auch mit einem weiteren Kaufkraftwachstum zu rechnen.

---

<sup>25</sup> GMA (2017): Entwicklungskonzept für die Gemeinde Einhausen



### *Gewerbefläche Bensheimer Straße / Industriestraße*

Der bebaute Bereich des Untersuchungsgebiets ist überwiegend als gemischte Baufläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich um das Rathaus ausgewiesen. Eine kleine Fläche an der Bensheimer Straße / Industriestraße bis zur Weschnitz im Untersuchungsgebiet ist planungsrechtlich bis 2008 als Gewerbefläche eingestuft worden, wird mit einer Änderung des diesen Bereich umfassenden Bebauungsplans jedoch ebenfalls als Mischbaufläche bewertet.<sup>26</sup> Hier befinden sich im Anschluss an die Wohnbebauung in der westlichen Bensheimer Straße einige Gebäude und Grundstücksstrukturen, die bis heute deutlich einen gewerblichen Charakter aufweisen. Neben einem Gerüstbauunternehmen ist ein Unternehmen für Werbe-design und -druck ansässig. Auf dem Grundstück Bensheimer Straße 23 befand sich zuletzt ein Unternehmen für Haustechnik. Nach Verlegung des Firmensitzes nach Bensheim und zeitweisem Leerstand wird ein Teil der Gebäude derzeit von der Sparkasse als Verwaltungsstandort genutzt. Vor dem Gebäude Bensheimer Straße 25 ist eine größere befestigte Freifläche vorhanden, die als Parkplatz für ca. 25-30 Fahrzeuge dem Objekt Bensheimer Straße 23 zugeordnet ist. Die konkrete Nutzung der Gebäude Bensheimer Straße 25 ist nicht genau erkennbar, kann jedoch einer werkstatt- oder atelierähnlichen Nutzung zugeordnet werden. Generell wirkt dieses Areal jedoch recht ungeordnet, so dass mittel- bis langfristig eine Prüfung der vorhandenen Nutzungsstruktur angestrebt werden sollte.

### *Medizinische Versorgung*

In Bezug auf die medizinische Versorgung der Bevölkerung sind in den letzten Jahren innerörtliche räumliche Veränderungen an ärztlichen Niederlassungen zu verzeichnen, auch altersbedingte Praxiswechsel sind erfolgt. Aktuell sind in der Gemeinde drei Hausarztpraxen, zwei Zahnärzte (eine Praxis davon in der Mathildenstraße) sowie auch eine Apotheke in der Mathildenstraße vorhanden, allerdings können die Bürger keine Facharztpraxis vor Ort nutzen.<sup>27</sup> Aufgrund der Altersstruktur einiger Ärzte sind in den kommenden Jahren Praxisnachfolgen erforderlich. Es besteht daher generell Handlungsbedarf, um auch für die kommenden Jahre die medizinische Grundversorgung sicherzustellen, die dann auf die Bedürfnisse der Bevölkerungsstruktur angepasst und gut erreichbar sein muss.

<sup>26</sup> 8. Änderung Bebauungsplan Nr.11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schaflöser beim kleinen Wehr“ in Einhausen, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB

<sup>27</sup> www.einhausen.de (abgerufen am 25.09.2018)

## 4.5 Mobilität

Mit der Hauptstraße im nördlichen sowie der Mathildenstraße-Ludwigstraße im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes verlaufen wichtige Hauptverkehrsachsen durch das geplante Stadtumbaugebiet. Die Gemeinde Einhausen hat 2017 die Fortschreibung des aus dem Jahr 1997 stammenden Verkehrsrahmenplans veranlasst. Die für das Stadtumbaugebiet relevanten Untersuchungsergebnisse sollen hier im Weiteren kurz zusammengefasst werden.

Die Untersuchung von R+T hat folgende Erkenntnisse ergeben:

- Die Einhaltung von innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen in den Hauptverkehrsstraßen – also auch Mathildenstraße, Ludwigstraße und Hauptstraße – wird häufig missachtet.
- Die Gehwegbreiten der vorhandenen Bürgersteige sind oft gering (z.B. in der Mathildenstraße und Ludwigstraße) oder werden durch falsches Gehwegparken erst verringert. Die Geschwindigkeit in den Hauptstraßen wird dadurch jedoch nicht beeinflusst, somit auch nicht reduziert.
- Das öffentliche Parkraumangebot im Ortskern wird als ausreichend mit fast 90 Parkständen (freies Parken und Kurzzeitparken mit Parkscheibe) im Untersuchungsgebiet des Stadtumbaugebietes eingeschätzt. Davon können bis zu 21 Parkstände derzeit auf dem temporär als Parkplatzfläche festgelegten Grundstück Marktplatz 12 genutzt werden. In unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte sind sogar noch weitere 47 Parkplätze sowie zwei Behindertenparkplätze am Juxplatz vorhanden. Zusammenfassend stellen die Verkehrsgutachter keinen überhöhten Parkdruck fest. Allerdings ist in Teilbereichen (Rathaus, Hallenbad, Mathildenstraße) eine partielle Überlastung festzustellen.
- Kurzzeitparkstände sind vor allem in der Mathilden- und Ludwigstraße erfasst worden. Hier halten sich die Fahrzeugnutzer aber offenbar nicht an die festgesetzte Kurzparkzeit oder parken häufig ordnungswidrig auf dem Gehweg. Dadurch entstehen wiederum starke Behinderungen für den fließenden Verkehr, aber insbesondere auch für Fußgänger oder Radfahrer.
- Die Barrierefreiheit an den ÖPNV-Haltestellen, wie zum Beispiel am Marktplatz, ist nicht durchgängig vorhanden. Die Haltestellenausstattung wird als verbesserungswert bewertet.
- Bei den Fahrradabstellanlagen werden Verbesserungspotenziale gesehen. So sind insbesondere im Bereich der Ortsmitte die Anzahl der Abstellanlagen sowie auch die Ausstattung nicht ausreichend. Ergänzt werden kann hier außerdem, dass öffentliche Lademöglichkeiten für E-Bikes/Pedelecs nicht vorhanden sind.

- Des Weiteren werden auch die Fußgängerquerungen als zum Teil verbesserungswürdig eingestuft.<sup>28</sup>

Diese fachliche Einschätzung von R+T kann um den Aspekt der Straßenraumgestaltung ergänzt werden. Wie bereits im Abschnitt 4.1 „Baustruktur und Ortsbild“ beschrieben, ist auch die Gliederung des Straßenraums zur Bebauung durch die dörfliche Siedlungsstruktur beeinflusst. Der schmale Querschnitt von Mathildenstraße und Ludwigstraße führt dazu, dass gestalterische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsregulierung fehlen. Auch die Beschilderung zu den verfügbaren öffentlichen Parkplatzflächen ist teilweise nicht optimal bzw. fehlt gänzlich. Für Ortsunkundige ist dies möglicherweise ein Problem, da dann auch die Nutzung erschwert wird.

Die Parkstandsnutzung des Abschnittes der Hauptstraße, der im Analysebereich des Stadtumbaugebietes liegt, wurde von R+T nicht vorrangig betrachtet. Auch in der Hauptstraße werden viele Fahrzeuge am südlichen Straßenrand und überwiegend auch auf einem Teil des Gehweges oder vollständig auf dem Gehwegbereich abgestellt. Die Durchgangsbreite für Fußgänger ist hier teilweise nur noch 50 Zentimeter. Gründe für das Gehwegparken sind vermutlich zu wenig Stellplätze auf einigen Grundstücken oder auch Bequemlichkeit, das Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück abzustellen.

Eine weitere kleine öffentliche Parkplatzfläche befindet sich normalerweise direkt nördlich des Schulsteiges und wird überwiegend von Lehrkräften der Grundschule „Schule an der Weschnitz“ genutzt. Dieser Parkplatz steht derzeit jedoch nicht zur Verfügung, da während der Baumaßnahme Mehrzweckhalle auf der Parkplatzfläche Container zur Schaffung von ergänzendem Raumbedarf aufgestellt sind. Diese Container werden voraussichtlich noch bis Ende 2019 genutzt.

Die Lärmbelastung durch den motorisierten Verkehr ist in den Hauptverkehrsstraßen recht erheblich. Hier wirkt jedoch auch der enge Straßenquerschnitt vor allem in der Mathildenstraße und Ludwigstraße negativ, weil die Verkehrsräusche an den Häuserfronten reflektiert werden. Somit wäre die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur straßenabgewandten Seite wichtig, beziehungsweise die Prüfung von schallabsorbierender, straßenbegleitender Begrünung oder Geschwindigkeitsreduzierung.

---

<sup>28</sup> R+T (2017): Fortschreibung Verkehrsrahmenplan Einhausen (Vorabzug)

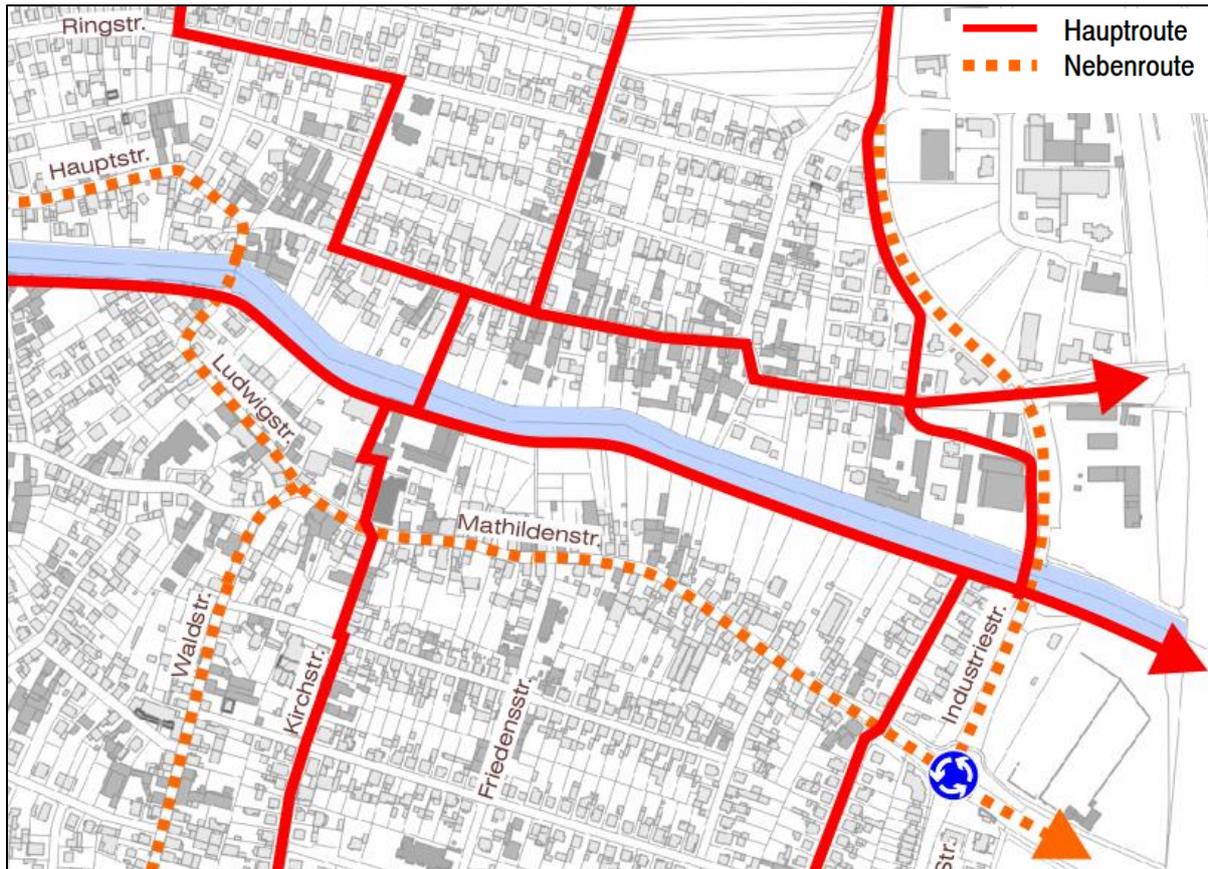


Abbildung 21: Radwegenetz in Einhausen (Ausschnitt), R+T Fortschreibung Verkehrsrahmenplan, 2017

Innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen, die unabhängig von öffentlichen Straßen verlaufen, sind vorhanden. Eine wichtige Verbindungsachse verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die Ortsmitte, zwei weitere in Ost-West-Richtung durch den Untersuchungsraum für den Stadtumbau.

Die Nord-Süd-Achse ist eine der wichtigsten Verbindungen zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gemeindegebiet. Sie verläuft über den stark frequentierten Steg an der Schule (Schulsteg). Hierüber verläuft auch der Schulweg vieler Kinder, die aus dem nördlichen Gemeindegebiet zur „Schule an der Weschnitz“ kommen. Der Schulsteg wird jedoch neben Radfahrern und Schulkindern auch von anderen Fußgängern stark genutzt, denn er ist die kürzeste Verbindung vom Norden in Richtung Ortsmitte mit den dort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Geschäften. Derzeit endet der Schulsteg auf der Südseite jedoch quasi abrupt an einer kleinen Treppenanlage, die unmittelbar auf den Schulhof führt. Mittelfristig möchte die Grundschule den Schulhof schließen, so dass eine öffentliche Durchwegung über den Schulhof nicht mehr möglich ist. Auch ist in diesem Bereich die Kreuzungssituation mit dem ost-west-orientierten Radweg südlich der Weschnitz vorhanden. Sowohl der recht schmale Brückensteg (lichte Breite knapp 2 Meter) wie auch der Kreuzungsbereich, bei dem der Weg über



die Brücke und der Fuß- bzw. Radweg entlang des Südufers im rechten Winkel aufeinander-treffen, führt immer wieder zu Konfliktsituationen zwischen den Nutzern.

Das Brückenbauwerk selbst wurde in den 1950er Jahren errichtet. Inzwischen wurden auch Stand- und Verkehrssicherheitsmängel am Schulsteg festgestellt, die mittelfristig umfassende Sanierungsmaßnahmen erfordern. Generell strebt die Gemeinde Einhausen eine dauerhafte Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer über die Weschnitz in diesem Bereich an, die den entsprechenden Nutzungsanforderungen gerecht werden muss und als wichtige innerörtliche Verbindungsachse fungiert. Im Falle einer grundsätzlichen Erneuerung wäre dann auch die Optimierung zu den angrenzenden Wegen sowie zur Anbindung an den Ortskern zu prüfen.

Die Radwegeverbindung entlang der Weschnitz ist zudem neben der Funktion als innerörtliche Verbindungsachse auch Bestandteil des regionalen Radwegenetzes und wird daher häufig von Radtouristen genutzt, die zwischen der Bergstraße und Rheinhessen unterwegs sind. Entlang der Strecke an der Weschnitz zwischen Industriestraße und Brücke Ludwigstraße / Hauptstraße teilen sich jedoch Radfahrer und Fußgänger die gepflasterte Wegefläche, so dass es immer wieder zu Konflikten kommt. Zur Industriestraße hin müssen die Nutzer des Weges zudem eine steilere Rampe bewältigen, was vor allem für ältere Menschen zunehmend eine Hürde darstellt. Eine schmale Gasse (im Ortsgebrauch als „Sallergässchen“ bezeichnet) führt von der Weschnitz zur Mathildenstraße zwischen den Gebäuden 22 und 24 und ermöglicht dort die Querung über einen Fußgängerüberweg in Richtung Friedensstraße.

Im Zuge der Weschnitz-Renaturierung, die erst Mitte 2018 im Abschnitt zwischen Schulsteg und Industriestraße abgeschlossen wurde, wurde der vorhandene Fuß- und Radweg entlang des südlichen Weschnitzufers stark in Mitleidenschaft gezogen. An einigen Stellen ist der alte Pflasterbelag nicht mehr vorhanden und die Oberfläche wurde nur provisorisch wieder befestigt, in anderen Teilen ist der vorhandene Pflasterbelag stark beschädigt. Zudem sind kaum Sitzmöglichkeiten, Abfallbehälter oder gestaltete Aufenthaltsbereiche entlang des Weges vorhanden. Die Sanierung des Weges ist daher notwendig und soll kombiniert werden mit einer gemeinsamen Neugestaltung von Aufenthaltsflächen entlang des Weges. Hierbei sind auch Maßnahmen zur Sicherung von Grundstücksgrenzen entlang des Weges vorzunehmen.

Der Fuß- und Radweg entlang der Weschnitz stellt entlang der Industriestraße die östliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes dar. Der Weg verläuft hier zunächst in Richtung Norden etwa niveaugleich mit dem parallelen Straßenverlauf der K 65, um dann auf Höhe des gewerblich genutzten Grundstückes Bensheimer Straße 23 durch einen mit Bäumen und



Sträuchern bewachsenen Grünstreifen zur Bensheimer Straße zu verschwenken. Dieser Bereich des Fuß- und Radweges ist zwar ausreichend breit für Begegnungsverkehr, wirkt allerdings auch durch den dichten Bewuchs entlang des Weges und besonders in den Abend- und Nachtstunden sehr eng und dunkel und nur sporadisch beleuchtet. Aber auch dieser Weg wird stark frequentiert und stellt somit eine wichtige Verkehrsachse in der Gemeinde dar. Laut R+T wird ein Radhauptweg entlang der Bensheimer Straße sowie dann im weiteren Verlauf entlang der Hauptstraße definiert.<sup>29</sup> Hier findet sich kein separat ausgewiesener Radweg, was jedoch aufgrund der normalen Nutzung durch sonstige Fahrzeuge und die ausreichende Fahrbahnbreite nicht erforderlich erscheint.

Straßenbegleitend sind zudem auf der südlichen Seite der Bensheimer Straße und Hauptstraße Gehwege vorhanden. Wie zuvor schon beschrieben, werden die Gehwegbreiten an diversen Stellen durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Auf Höhe des Schulsteges führt eine signalisierte Querung über die Hauptstraße – diese Signalisierung ist vor allem für die sichere Schulwegnutzung erforderlich – und ein breiter Weg führt in Richtung Schulsteg. Zwischen der Brücke Schulsteg und der Brücke Industriestraße ist somit auf einer Strecke von ca. 550 Metern Luftlinie keine weitere Querung über die Weschnitz vorhanden. In westlicher Richtung besteht die nächste Quermöglichkeit in ca. 200 Metern Luftlinie vom Schulsteg aus über die Brücke an der Hauptstraße/Ludwigstraße.

Entlang des Weschnitz-Nordufers ist im Laufe der Zeit und nun nach der Renaturierung deutlich sichtbar ein Trampelpfad zwischen der Uferböschung und den Grundstücksbegrenzungen entstanden. Dieser Bereich ist zwischen Schulsteg und Radweg an der Industriestraße ca. 10 Meter breit und gehört eigentumsrechtlich der Gemeinde Einhausen. Der Weg wird häufig von Spaziergängern mit Kindern und von Hundehaltern genutzt. Diese Nutzung wird auch von der Gemeinde ausdrücklich befürwortet. Einschränkend ist jedoch, dass es zwischen Schulsteg und Industriestraße keine öffentliche Verbindungsmöglichkeit zur Hauptstraße hin gibt. Ein weiterer Zugang zur Weschnitz wird in der Bevölkerung mehrheitlich gewünscht.

<sup>29</sup> R+T (2017): Fortschreibung Verkehrsrahmenplan Einhausen (Vorabzug), Karte Radwegenetz

## 4.6 Grüne und blaue Infrastruktur

Die grüne und blaue Infrastruktur – Grünflächen und Bepflanzungen, Wasserflächen und Gewässer – übernehmen mehrere bedeutsame Funktionen in der Gemeinde, darunter:

- den kleinräumigen Natur- und Umweltschutz, Habitate für Tiere und Pflanzen (Biodiversität),
- die Reduzierung von Umweltbelastungen (Schadstoffe),
- die Verringerung thermischer Belastung (Ortsklima),
- die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse,
- Erholungsfunktion, Aufenthaltsqualität und Naturerlebnis für den Menschen,
- als Versickerungsfläche, die zur Entlastung der Kanalisation und Gewässer beiträgt,
- die optische Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. Ortsbildes.

Unter den heutigen Rahmenbedingungen des Klimawandels und Klimaschutzes kommt der Bewahrung bzw. Entwicklung von Freiflächen eine vergleichsweise hohe Bedeutung zu.

Die Gemeinde Einhausen verfügt mit der Weschnitz, die das Untersuchungsgebiet der Länge nach von Osten nach Westen durchquert, über ein ausgedehntes grünes und blaues Band. In den letzten Jahren wurden umfassende innerörtliche Maßnahmen zur Renaturierung der Weschnitz durchgeführt und im Juni 2018 abgeschlossen. Insbesondere sollen damit Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerökologie realisiert werden. Die Begradigung des Gewässers aus dem 18. Jahrhundert wurde somit wieder rückgängig gemacht.<sup>30</sup> In einem ersten Abschnitt wurden 2006 die Arbeiten zwischen Brücke Ludwigstraße/Hauptstraße und Schulsteg durchgeführt. Zwei weitere Renaturierungsabschnitte schlossen sich dann in den Jahren 2013 bzw. 2016 in Abschnitten westlich und östlich unmittelbar angrenzend an das Stadumbaugebiet an. Im Jahr 2017 wurde der Lückenschluss im Bereich zwischen Schulsteg und Brücke Industriestraße angestoßen.

Mit Abschluss der Maßnahme im Sommer 2018 ist ein attraktiver Freiraum mitten im Ortskern von Einhausen entstanden, bei dem es nunmehr gilt, auch die angrenzenden Bereiche mit in die Gestaltung einzubeziehen bzw. diesen Freiraum generell stärker in die Gemeinde zu integrieren. Hierbei sind besonders die begleitenden Wege südlich und nördlich des Ufers gemeint, denn diese Wege sind natürlich von hoher Bedeutung für die generelle Erreichbarkeit der Weschnitz. Bisher spielten die Weschnitz und die Wege eher eine untergeordnete Funktion für die Naherholung der Bevölkerung. Entlang des blauen Bandes Weschnitz verlaufen bereits nutzbare Freiflächen mit viel Grün. Im Abschnitt 4.5 „Mobilität“ wurden bereits die Fuß- und

<sup>30</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Weschnitz> (abgerufen am 24.08.2018)



Radwege entlang des Weschnitzufers beschrieben sowie die verbesserungswürdige Erreichbarkeit dargestellt.

Neben der reinen Funktion als „Verkehrsweg“ ist vor allem das Freiflächenpotential dieses Raumes im Projektgebiet deutlich ausbaufähig. Gerade entlang der Wege sind bisher keine Aufenthaltsflächen vorhanden, auch fehlen Sitzmöglichkeiten, Mülleimer oder Hundekotbeutelspender. Nur im Bereich des Hallenbades ist im Rahmen des ersten Stadtumbauprogramms ein neuer Spielplatz entstanden, der jedoch vorwiegend für kleinere Kinder gedacht ist. Für Jugendliche, sportliche Erwachsene oder auch Senioren sind keine Angebote vorhanden. Die Nachfrage nach innerörtlichen Flächen zur öffentlichen Nutzung, als Ergänzung zu den Erholungsflächen am Ortsrand ist jedoch vorhanden. Zudem würde dadurch auch die Begegnung und Kommunikation außerhalb von öffentlichen Gebäuden oder sonstigen kommerziellen Nutzungen gefördert. Auch für die Grundschule bedeutet die Nähe zum Naturraum Weschnitz ein wichtiges Gut. Die Weschnitz wurde bisher kaum in den Lernalltag direkt vor Ort einbezogen. Neu zu schaffende Zugänge und Aufenthaltsflächen könnten künftig als „natürliches Klassenzimmer“ dienen. Darüber hinaus stellt der Naturraum auch für die touristische Nutzung einen wichtigen Baustein dar, der ausbaufähig ist.

Neben der Ausstattung mit öffentlichen Freiräumen ist auch die Qualität der privaten Freiflächen und Gärten bedeutend für die Qualität des Wohnumfeldes sowie für die bioklimatischen Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Auffallend ist dabei auf vielen Grundstücken der hohe Versiegelungsgrad, der neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Dies betrifft viele Anwesen in der Hauptstraße und Mathildenstraße. Der hohe Überbauungs- und Versiegelungsgrad betrifft dabei jedoch vorrangig den zur Straße hin orientierten Grundstücksteil, denn der rückwärtige Teil ist meist Gartenfläche, wie zuvor beschrieben. Aber auch rückwärtige Neben- und Wirtschaftsgebäude, erschließende Hofflächen und vereinzelt kleinteilige Grundstücksstrukturen haben einen hohen Versiegelungsgrad zur Folge.

Neben der Weschnitz sind noch weitere Freiflächen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die in den Abschnitten 4.1 „Baustruktur und Ortsbild“ sowie 4.2 „Wohnen“ bereits benannten, oft sehr großen Gartenflächen zur Weschnitz hin – sowohl nördlich der Weschnitz, wie auch südlich – sind wichtige innerörtliche Potenzialflächen. Aktuell befinden sich diese Areale in Privateigentum und sind somit nicht allgemein zugänglich. Gestalterisch wirken die Flächen jedoch gerade entlang der Wege an der Weschnitz durch oft schönen Baumbestand und hohen Begrünungsgrad. Dennoch ist bei der Analyse erkennbar, dass einige dieser Gartengrundstücke nicht mehr regelmäßig gepflegt werden und dadurch zunehmend verwildern. Gerade aufgrund



des festgestellten Defizits an öffentlich nutzbaren Flächen an der Weschnitz wäre es wünschenswert, wenn einige dieser z.B. untergenutzten Gartenflächen einer öffentlichen Nutzung und Gestaltung zugeführt werden könnten.

Ergänzend zu den beschriebenen Flächen sind im Bereich der Ortsmitte weitere Freiflächen vorhanden, die jedoch einen anderen Charakter aufweisen. Hier handelt es sich z.B. am Rathaus um den baumbestandenen Marktplatz, der als zentraler Platz der Gemeinde seine besondere Bedeutung erlangt. Um den Platz gruppieren sich weitere Gebäude, wie die Bücherei sowie zwei Gebäude mit Gastronomie. Südöstlich des Knotenpunktes Ludwigstraße/Waldstraße ist ebenfalls eine kleine Platzsituation vorhanden, die durch schönen Baumbestand und das denkmalgeschützte Marktkreuz aus dem 18. Jahrhundert gekennzeichnet wird. Unmittelbar angrenzend wurde 2012/13 auf dem Grundstück Marktplatz 12 alte Gebäudesubstanz niedergelegt. Im Rahmen dieser Maßnahme, die im ersten Stadtumbauprogramm durchgeführt wurde, ist eine größere Freifläche entstanden, die nunmehr als provisorischer Parkplatz für ca. 20 Fahrzeuge dient. Generell wird für diesen Bereich sowie die angrenzenden Grundstücke eine gestalterische Aufwertung angestrebt. Mittels einer neuen städtebaulichen Gliederung und Gestaltung soll der gesamte Ortskernbereich als Mittelpunkt der Gemeinde erkennbar und erlebbar werden, wobei auch der Straßenraum gestalterisch mit einbezogen werden soll. Geeignete Begrünungsmaßnahmen sollen den Bereich ergänzen.

Bäume oder sonstige Begrünung im öffentlichen Straßenraum sind in den Straßen im Untersuchungsgebiet nur sehr wenig vorhanden. Lediglich in der Hauptstraße sind wenige straßenbegleitende Bäume vorzufinden, in der Mathilden-, Ludwig- und Friedensstraße keine.

In der Übersichtskarte (Abb. 22) der „öffentlichen Grün- und Freiflächen, Grünstrukturen“ sind die vorhandenen Flächen eingetragen.

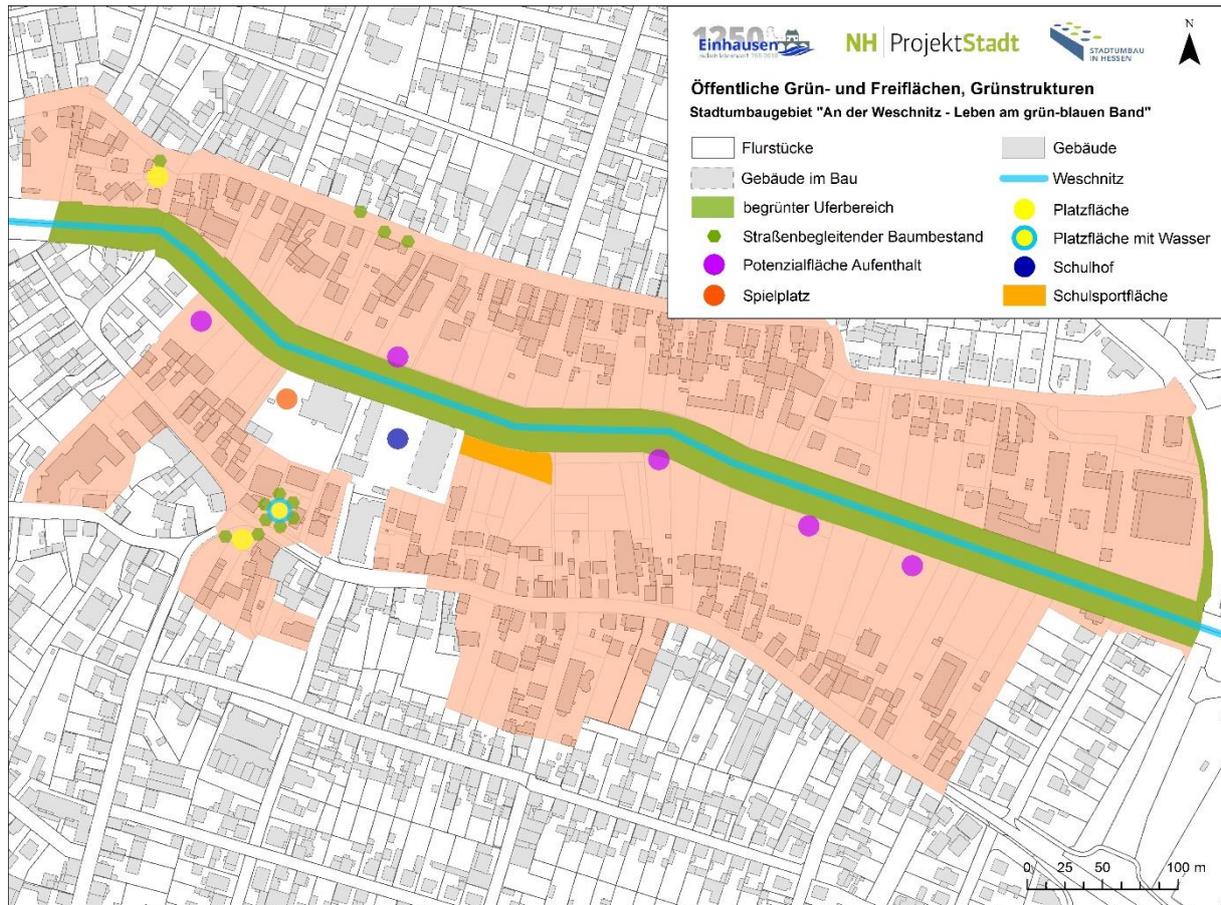


Abbildung 22: Öffentliche Grün- und Freiflächen, Grünstrukturen (eigene Darstellung)

#### 4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Wasserflächen in Städten und Gemeinden bieten Lebensräume für Pflanzen und Tieren, bieten Abkühlung, insbesondere in Wärmeperioden, und sind ein belebendes und anziehendes Element im öffentlichen Raum.

Schwächen und Potenziale bezüglich Ressourcenschonung, Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung sowie kleinklimatische Verhältnisse ergeben sich in den Quartieren insbesondere auf Grundlage

- der baulichen und technischen Zustände der Gebäudebestände,
- der energetischen Versorgung (Anlagentechnik, Energieträger) sowie
- des Versiegelungsgrades bzw. offener Flächen.

Darüber hinaus ergeben sich Potenziale für den Klimaschutz im Bereich der Mobilität durch Verlagerung des Kfz-Anteils mit Verbrennungsmotor auf klimafreundliche Verkehrsmittel, insbesondere auf Rad- und Fußverkehr sowie Elektromobilität.

Im Fördergebiet besteht sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Gebäuden ein großer Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen. Auf Gebäudeebene hat die Gemeinde Einhausen ein Klimaschutzteilkonzept für die eigenen Liegenschaften durch einen Fachgutachter erstellen lassen. Das Klimaschutzteilkonzept wurde Ende 2013 vorgelegt und hat für 13 gemeindeeigene Liegenschaften Basisdaten erhoben, die eine Entscheidungsgrundlage schaffen sollten, um Energieverbräuche, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiekosten dauerhaft zu senken. Im Untersuchungsgebiet für den Stadtumbau liegen folgende betrachtete Gebäude:

- Bürgerhaus, Friedensstraße 3
- Bücherei, Marktplatz 1
- Rathaus, Marktplatz 5
- 4-Familienwohnhaus mit Eiscafé und Jugendtreff, Marktplatz 3
- 8-Familienwohnhaus, Hauptstraße 30
- Altenwohnheim, Hauptstraße 30a

Im Ergebnis stellt das Konzept erheblichen Bedarf an Maßnahmen zur Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen mit möglichen Kostensenkungspotenzialen fest. Bis auf das Rathaus, welches bereits in den Jahren davor energetisch optimiert wurde, weisen die anderen Liegenschaften entsprechenden Handlungsbedarf auf.<sup>31</sup> Auf die Ergebnisse soll hier nicht im Einzelnen eingegangen werden.

Umfassende energetische Maßnahmen wurden an den vorgenannten Gebäuden in den letzten Jahren nicht durchgeführt, so dass der Handlungsbedarf, insbesondere beim Bürgerhaus, bei der Bücherei und auch bei dem Gebäude Marktplatz 3 weiterhin besteht. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass sich die gesetzlichen Anforderungen gegenüber dem Untersuchungszeitraum in 2013 noch einmal verschärft haben, aktuell wäre die EnEV 2014 anzuwenden.

Neben dem vorgenannten Handlungsbedarf erfährt gerade aufgrund der Häufigkeit von Hitzeperioden in den Sommermonaten der Bedarf an Sonnenschutz, ausreichender Belüftung und ggf. Kühlung von Gebäuden eine immer stärkere Bedeutung. Außer bei den gemeindeeigenen Gebäuden, hier vor allem beim Rathaus und beim Bürgerhaus, ist dieser Bedarf jedoch im Prinzip bei den meisten Gebäuden im Stadtumbaugebiet vorhanden. Zwar wären theoretisch technische Maßnahmen wie Klimaanlage sicherlich bei dem einen oder anderen Gebäude möglich, allerdings würde dies gleichzeitig wiederum einen erhöhten Energiebedarf und auch oft Emissionen verursachen. Eine wesentliche Herausforderung im Stadtumbau liegt daher in

---

<sup>31</sup> Infrastruktur & Umwelt (2013): Klimaschutzteilkonzept für die eigenen Liegenschaften der Gemeinde Einhausen



der Regulierung des Ortsklimas durch natürliche klimawirksame Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind dabei die Reduzierung der Flächenversiegelung im Ort – sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen – und die Schaffung von offenen, begrünten Freiflächen. Grünräume dienen auch der Versickerung und damit der Entlastung des Entwässerungssystems vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen. Dabei ist die Bodenversiegelung der Ausgangspunkt vieler weiterer stadtoökologischer Herausforderungen, da es einen engen Zusammenhang zwischen übermäßiger Versiegelung und lokalklimatischen Auswirkungen gibt. So verhindert die Bodenversiegelung die Grundwasserausbildung, verstärkt das Aufheizen der Bodenoberfläche und bietet letztendlich wenig Qualität für Erholung innerhalb bebauter Ortsflächen. Folgende Problembereiche können hier genannt werden, die im Einhäuser Untersuchungsgebiet vorliegen:

- Erhöhte Schwüle- und Hitzebelastung im gesamten Gebiet, insbesondere bei sommerlichen austauscharmen Wetterlagen aufgrund der natürlich bedingten klimatischen Belastung der gesamten Region.
- Erhöhte Belastungen mit Luftschadstoffen in den schwach bewindeten und gering mit Frischluft versorgten Siedlungsflächen, insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der regionalen und lokalen industrie-, gewerbe- und verkehrsbedingten Emissionen.
- Im Verhältnis zur Siedlungsfläche und unter Berücksichtigung der thermischen Grundbelastung (s.o.) ist ein geringer Anteil an klimatisch und lufthygienisch wirksamen Grünflächen und Vegetationsbeständen innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld von Siedlungsflächen vorhanden. Weiterhin bestehen ein geringer Anteil an begrünten Gebäuden und eine spärliche Begrünung des Straßenraumes. Diese Faktoren führen zeitweise zu starker thermischer Überlastung von Siedlungsflächen, welche die natürlich bedingten Grundbelastungen des Planungsgebietes deutlich überschreiten und diese verstärken.
- Beeinträchtigung von für die Durchlüftung von Siedlungskörpern bedeutsamen Flurwindströmungen aufgrund von strömungshemmenden Barrieren wie Dämmen, Lärmschutzwällen und -wänden und eine hohe Bebauung am Siedlungsrand bei gleichzeitigem Fehlen von Ventilationsleitbahnen in den Siedlungsflächen.
- Im Osten von Einhausen Beeinträchtigungen von für die Durchlüftung von Siedlungskörpern bedeutsamen Flurwindströmungen durch am Siedlungsrand verlaufende Straßen (u.a. BAB 67, K 65), die aufgrund ihrer sich stark erwärmenden Oberfläche schwache Ausgleichsströmungen durch Erwärmung und Verwirbelung zerstören oder abschwächen und zusätzlich durch Emissionen die Luft belasten können.



Abbildung 23: Versiegelte Flächen. Quelle: NH ProjektStadt

Als Zielsetzungen ergeben sich gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde sowie ergänzender Empfehlung der NH ProjektStadt:<sup>32</sup>

- Die Sicherung der bestehenden Kalt- und Frischluft bildenden Bereiche mit klimaökologischer Ausgleichsfunktion.
- Die Sicherung der Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungskörper zur Verbesserung der bioklimatischen Zustände und zur Entstehung von Luftaustauschprozessen, vor allem im Bereich der Weschnitz.
- Der Erhalt vorhandener Baumbestände auf öffentlichen Flächen sowie Privatgrundstücken.
- Die Etablierung zusätzlicher Kalt- und Frischluft produzierender Wiesen-, Hecken- und Gehölzflächen in unmittelbarer Nähe zu den Siedlungsflächen sowie einer stärkeren Durchgrünung der Siedlungskörper.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf öffentlichen und privaten Flächen.
- Begrünung von Parkplätzen und von innerörtlichen Straßen, wie der Mathildenstraße, Ludwigstraße und Hauptstraße.

<sup>32</sup> Planungsteam Hösel, Richter, Siebert (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Einhausen



---

## 5 ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Aus der vorangegangenen themenbezogenen Bestandsaufnahme und Analyse lassen sich die Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT<sup>33</sup>) zu den Handlungsfeldern

- **Mobilität/Infrastruktur**
- **Ortskerngestalt und Funktion**
- **Demographie/Bevölkerung**
- **Wohnen**
- **Klimaschutz/Klimafolgenanpassung**

als Grundlage für die weitere konzeptionelle Arbeit im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes in den folgenden Abbildungen zusammenfassen.

Die Entwurfsfassung der SWOT-Analyse wurde der Lokalen Partnerschaft in der dritten Sitzung am 18.06.2018 vorgestellt (vgl. Abschnitt 8 „Organisations- und Beteiligungsstruktur“). Die Aussagen wurden gemeinsam diskutiert, verfeinert und in Teilen auch revidiert. Die SWOT-Analyse diente zudem als Grundlage im weiteren Prozess zur Erarbeitung des umfangreichen Leitbildes für den Stadtumbau in Einhausen (vgl. Abschnitt 7 „Leitbilder, Ziele, Strategien“).

---

<sup>33</sup> **SWOT** = engl., für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Bedrohungen))

## Mobilität/Infrastruktur

### Stärken

- Gute überörtliche Verkehrsanbindung MIV
- Hauptstraße mit Tempo-30-Regelung
- Vernetzung mit einer Vielzahl an Fuß- und Radwegeverbindungen in der Ortsmitte
- Gute Erreichbarkeit von Geschäften in der Ortsmitte per Fahrrad oder zu Fuß
- Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in zentraler Lage vorhanden
- gute innerörtliche Busanbindung mit zentralen Haltestellen
- Tlw. barrierefreie Querungsmöglichkeiten vorhanden

### Schwächen

- Geradlinige Straßenführung der Hauptstraße führt zu häufiger Überschreitung der Tempo-30-Regelung
- Tlw. sehr schmaler Straßenbereich/ Bürgersteige
- Fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten vor Geschäften in der Mathildenstraße
- Erkennbarkeit der Parkmöglichkeiten für Ortsunkundige oft schwierig
- Parken tlw. auf dem Gehweg bzw. mit zu geringer Durchgangsbreite für Fußgänger
- Stellplätzen auf Grundstücken oft nicht genutzt → führt zu Parkplatzengpässen insb. in Hauptstraße, Mathildenstraße
- Straßenverlauf Mathildenstraße und Ludwigstraße für Busverkehr sehr schmal, keine Haltestelle in der östlichen Hauptstraße vorhanden
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum/ Straßenraum nicht umfassend gegeben
- Lärmquelle Autobahn A 67



## Ortskerngestalt und Funktion

### Stärken

- Ländlich geprägter Ort, dörfliche Struktur
- stadtbildprägender Immobilienbestand, denkmalgeschützte Gebäude in Hauptstraße und Mathildenstraße
- Ort der kurzen Wege, wichtige zentralörtliche Funktionen und Einrichtungen in Ortsmitte vorhanden (Rathaus, Grundschule, Hallenbad, Bücherei, Bürgerhaus)
- Entwicklungspotential für zentrale Funktionen in der Ortsmitte im Bereich Marktplatz 6-12 vorhanden
- Zwei historische Ortsteile
- Touristisches Potential u.a. durch Fahrradtourismus
- Bürgerhaus in zentraler Lage als wichtige Infrastruktureinrichtung
- Rathaus in zentraler Lage gut erreichbar

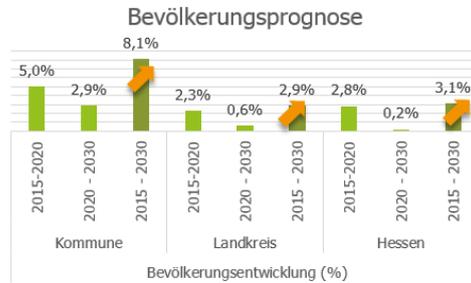
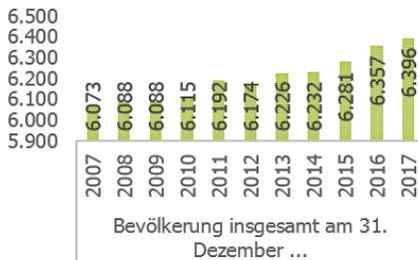
### Schwächen

- tlw. schlechte u. alte Bausubstanz mit Modernisierungstau, mangelhafter energetischer Standard
- Gebäudeleerstände bzw. untergenutzte Nebengebäude
- Wenig Einkaufsmöglichkeiten/ Gastronomie in Ortsmitte. Räume der Begegnung mit Aufenthaltsqualität fehlen
- Untergenutzte Grundstücke mit schwierigen Eigentumsverhältnissen behindern Ortsentwicklung
- Trennende Wirkung der Weschnitz
- Gewerbliche Leerstände im Bereich der Mathildenstraße (Verlust der Zentrumsfunktion)
- Angebote an touristischer Infrastruktur fehlen (Aufenthaltsbereiche, Gastronomie)
- Schlechter baulicher und energetischer Zustand des Bürgerhauses, nicht barrierefrei
- Raumkapazitäten im Rathaus nicht ausreichend

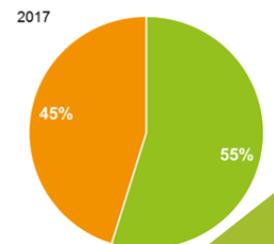
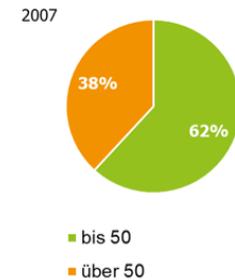


## Stadtumbau in Einhausen Demographie/Bevölkerung

NH ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting



### Verteilung Altersstruktur



### Stärken

- Von 2006-2016 Wachstum um ca. 4%
- Weiteres Bevölkerungswachstum bis 2030 laut Bevölkerungsprognose (Hessen Agentur) um ca. 8%
- Zuzug belegt die Attraktivität des Standortes

### Schwächen

- Starke Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung (2006-2016 Zunahme der über 50-Jährigen um 8%)
- Geringe Wachstumstendenz bei Kleinkindern und Familien
- Bedarf an Wohnraum wächst
- Hohe Auspendlerquote



## Klimaschutz/Klimafolgenanpassung

### Stärken

- Zentraler, attraktiver Grünraum entlang der Weschnitz in Ortsmitte vorhanden
- Nutzungsmöglichkeit des Naherholungsraumes Weschnitz auf der Südseite durch einen Rad- und Fußweg vorhanden
- Grundstücke entlang der Weschnitz (Nord- und Südseite) teilweise mit sehr tiefen Grundstücken
- Lage der Gemeinde Einhausen in einem warmen Klimaraum der Oberrheinebene, zählt daher zu einer der wärmsten Regionen Deutschlands
- Natur- und Artenvielfalt im Lebensraum der Weschnitz
- Vereinzelte Baumstandorte in der Hauptstraße

### Schwächen

- Stark versiegelter Kernbereich
- Fehlende Sitzmöglichkeiten und größere Aufenthaltsflächen entlang des Weges auf der Südseite der Weschnitz
- Zugang zur Weschnitz von der Nordseite für die Öffentlichkeit nicht möglich (bis auf Bereich Schulsteg)
- Hoher Versiegelungsgrad der Hofflächen
- Vorherrschende geschlossene Randbebauung sorgt für ungünstige Rahmenbedingungen eines gemäßigten Stadtklimas
- Starke Überhitzung und Hitzestau im Ortskern besonders in den Sommermonaten
- Wenig öffentliches Grün im Straßenraum vorhanden



## Wohnen

### Stärken

- attraktiver, ländlich geprägter Wohnstandort
- Nachgefragte und familienfreundliche Gemeinde
- Stetiges wachsendes Angebot an Wohnraum in Gesamtgemeinde
- Nachverdichtungspotential im Untersuchungsgebiet vorhanden (große Grundstücke, un- oder untergenutzte Nebengebäude)
- Aktuelles Innenentwicklungsprojekt Seniorenwohnanlage in der Mathildenstraße

### Schwächen

- tw. schlechte und alte Bausubstanz mit Modernisierungstau, mangelhafter energetischer Standard
- Wenige architektonische „Leuchttürme“,
- Grundstückskaufpreise steigen → Angebot für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen sinkt
- fehlende Mietwohnungen für Einkommensschwache und hohes Mietpreisniveau
- Fokus der Wohnraumentwicklung liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets, dadurch anhaltender Verlust des Innenbereichs als attraktiver Wohnstandort
- Flächenverbrauch durch Baulanderschließung im Außenbereich ist nachteilig im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung
- Zahlreiche Gebäudeleerstände im Untersuchungsgebiet vorhanden
- Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraum in der Ortsmitte nicht abdeckbar



## Zusammengefasste Chancen

### Nachhaltige, aufeinander abgestimmte Planung

#### Chancen

- Flächen zur maßvollen Nachverdichtung und Innenentwicklung vorhanden
- Aufwertung Wohnstandort - gute Vermarktungschancen der Lage
- Qualitativ hochwertiges Leben mit Nähe zu Metropolregionen Rhein-Neckar/Rhein-Main
- Stärkere Identifizierung der Bürger und der Gewerbebetriebe mit der Entwicklung der Ortsmitte → Verstärkung durch die Umsetzung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen
- Leuchtturmprojekte + Modernisierungen an markanten Stellen schaffen Identität und regen zur Eigeninitiative an; Mögl. Bsp.: Entwicklung Marktplatz 6-12, Bewegungsparcours an der Weschnitz
- stärkeres Zusammenwachsen von Einhausen durch bessere Vernetzung
- Gesunde Lebensbedingungen durch CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Schaffung von Grün- und Versickerungsflächen
- Positive Effekte auf das Stadtklima durch Maßnahmen der grünen und blauen Infrastruktur
- Positive Effekte und ökologisch verträglichere Verteilung auf die Verkehrsarten durch Verbesserung des Wegenetzes für Fußgänger u. Radfahrer



## Zusammengefasste Risiken

### Nachhaltige, aufeinander abgestimmte Planung

#### Risiken

- Fortzug von Bürgern aus dem Kernbereich in Neubaugebiete oder andere Bereiche mit geringerer Verkehrsbelastung
- Risiko des Trading-Down-Effektes des Ortskerns (Leerstand, Sanierungsstau, Angebotsdefizite, Verkehrsbelastung)
- Zwischennutzung der Rückbaufläche Marktplatz 12 als Parkplatz wird sich verstetigen, wenn keine Weiterentwicklung erfolgt
- Abnehmendes Interesse/Engagement an (Innen-) Entwicklung u. ausbleibende private Investitionen
- Weiterer Rückgang an zentralörtlichen Infrastrukturangeboten
- Überalterung der Gesellschaft, Wanderungsgewinne tragen nicht zum Ausgleich der Altersstruktur bei
- Hohe Kostenbelastung des kommunalen Haushalt durch Bürgerhaus
- Zunehmender Hitzestress und Luftverunreinigungen zu erwarten, falls keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden
- Hohe Kostenbelastung des kommunalen Haushalts durch grüne und blaue Infrastruktur: Grünpflege, Wasserflächen





Die zentralen Herausforderungen für die aktuelle und zukünftige Entwicklung ergeben sich verstärkt aus folgenden Punkten:

- der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen zukünftigen Zusammensetzung der Bevölkerung und deren Bedürfnissen;
- der funktionalen Ausrichtung der Ortsmitte als Wohn-, Arbeits- und Einzelhandelsstandort;
- der baulichen Weiterentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Bestandsqualifizierung und Umnutzung von Brachen und Lücken sowie Erschließung von Potenzialflächen (Innenentwicklung);
- den Folgen des Klimawandels und den damit erforderlichen Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung;
- der Profilentwicklung nach außen (Image) und nach innen (Identität).

## 6 FESTLEGUNG UND BEGRÜNDUNG DES STADTUMBAUGEBIETES

Bereits für die Antragstellung im Programm „Stadtumbau in Hessen“ im Jahr 2017 wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern eine räumliche Abgrenzung des zu prüfenden Fördergebietes erstellt (vgl. Abschnitt 2.2). Im Rahmen von weiteren Abstimmungsgesprächen mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Referat IV 6 „Städtebau und Städtebauförderung“ Anfang 2018 wurden ergänzende Flächen in der Ortsmitte als Gebietskulisse für die Erstellung dieses ISEK abgestimmt.<sup>34</sup>

Im Zuge konkreter Analyse wurden die Handlungsbedarfe weiter konkretisiert. Im Ergebnis wird nunmehr eine leicht veränderte Gebietsabgrenzung als Stadtumbaugebiet vorgeschlagen.

<sup>34</sup> Antrag auf Erweiterung des (vorläufigen) Stadtumbaugebietes, WI Bank

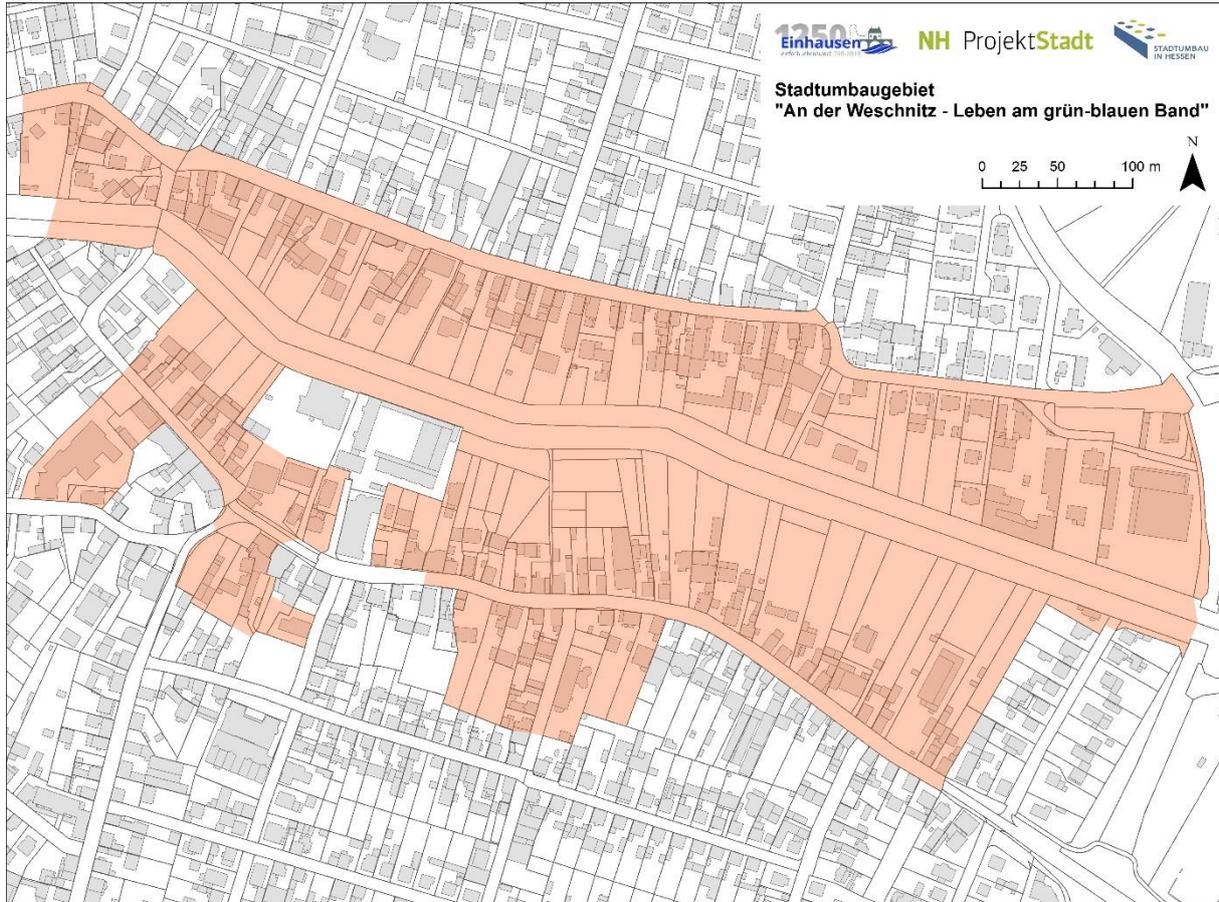


Abbildung 24: Abgrenzung beantragtes Fördergebiet in Einhausen (Kataster, eigene Darstellung)

Das vorgeschlagene Fördergebiet "An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band" beginnt im Nordwesten beim Grundstück Hauptstraße 70/70A und wird im Norden begrenzt durch die Hauptstraße sowie im weiteren Verlauf Richtung Osten dann durch die Bensheimer Straße. Der Straßenverlauf der Industriestraße (K 65) begrenzt das Gebiet im Osten und reicht hier bis zur Einmündung des Fuß- und Radweges an der Weschnitz nach der Weschnitzbrücke. Der weitere Verlauf der Gebietsabgrenzung orientiert sich wenige Meter an diesem Weg entlang der Weschnitz bis zum Grundstück Goethestraße 14. Die weiteren Grundstücke der westlichen Goethestraße begrenzen im rückwärtigen Bereich das Stadtumbaugebiet, welches dann entlang der Mathildenstraße ab dem Grundstück Mathildenstraße 66 westlich fortgesetzt wird. Die Mathildenstraße selbst ist Bestandteil des Gebietes, jedoch nicht die südlichen Grundstücke an der Mathildenstraße. Erst ab dem Grundstück Mathildenstraße 35 dehnt sich die Gebietsfläche auch südlich aus und umfasst insbesondere das Grundstück Friedenstraße 3 mit dem Bürgerhaus sowie die Grundstücke Friedenstraße 2 und 4. Entlang der Mathildenstraße werden dann im weiteren Verlauf die Grundstücke Nr. 15 bis 27 mit teilweise recht großen Tiefen in das Gebiet einbezogen. Im weiteren Verlauf der Mathildenstraße Richtung Westen werden die Grundstücke nördlich bis Nummer 4 berücksichtigt. Die Katholische Kirche



ist nicht Bestandteil des Fördergebietes, denn dieses wird erst ab dem Grundstück Schulstraße 2 bis 6 fortgesetzt. Auch Grundschule, Mehrzweckhalle und Hallenbad sowie der Platzbereich um das Hallenbad werden nicht Bestandteil des avisierten Fördergebietes sein.

Fortgesetzt wird das geplante Fördergebiet dann durch die Grundstücke Marktplatz 1 bis 5 sowie Marktplatz 6 bis 12. Einbezogen wird zudem auch das Grundstück Kirchstraße 1. Entlang der Ludwigstraße setzt sich das Fördergebiet Richtung Nordwesten fort und umfasst die Grundstücke Ludwigstraße 3 bis 17. Auf der südlichen Straßenseite wird das Grundstück Ludwigstraße 10 einbezogen sowie die nach Süden anschließenden Grundstücke Rheinstraße 9 und 11-13 mit dem Altenpflegeheim St. Vinzenz.

Innerhalb des geplanten Fördergebietes befindet sich die Weschnitz mit ihren nördlichen und südlichen Uferbereichen zwischen Brücke Ludwigstraße / Hauptstraße im Westen und Brücke Industriestraße/K 65 im Osten.

Der gegenüber der ursprünglichen Programmaufnahmebeantragung im Jahr 2017 leicht erweiterte Geltungsbereich begründet sich in der Möglichkeit, in den Erweiterungsbereichen Projekte durchführen zu können, die der Erreichung der Stadtumbauziele dienen.

Folgende Gebietserweiterungen haben sich seit 2017 ergeben:

- a) Erweiterung um Grundstück Hauptstraße 70/ 70A,
- b) Einbeziehung von Rheinstraße 9 bis 13, Ludwigstraße 10 bis 12 und Ludwigstraße 3 bis 17,
- c) Einbeziehung von Marktplatz 1 bis 5/ 5A, Schulstraße 2 bis 6, Kirchstraße 1A sowie Mathildenstraße 4-8,
- d) Einbeziehung der Grundstücke Mathildenstraße 15 bis 27, Friedensstraße 2 bis 4 und Mathildenstraße 33 bis 35,
- e) Einbeziehung des Parkplatzes Bensheimer Straße sowie des Grundstücks Bensheimer Straße 25.

Folgende Gebietsreduzierung wurde vorgenommen:

- a) Grundstücke Goethestraße 2 bis 12 sind nicht Bestandteil des geplanten Fördergebietes.

Die ursprüngliche Gebietsgröße zur Antragstellung im Jahr 2017 wurde von der Gemeinde mit ca. 14,8 ha angegeben. Der Vorschlag der neuen Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von rund 17 ha.

Die Gebietsabgrenzung des Förderbereichs im Programm Stadtumbau soll grundsätzlich ermöglichen, die Entwicklungsziele und Maßnahmen umzusetzen, die für eine nachhaltige Ortsentwicklung von Einhausen definiert werden. Hierbei steht ganz klar das Thema Innenentwicklung, Bündelung von öffentlichen Nutzungen in der Ortsmitte sowie kurze Wege zum Natur-, Erholungs- und Begegnungsraum Weschnitz im Vordergrund.

## 7 LEITBILDER, ZIELE UND STRATEGIEN

In Anlehnung an die Systematik der Antragsunterlagen zur Programmaufnahme, weiter vertieft durch die Analyse des Fördergebiets (vgl. Abschnitt 4) und bestätigt durch die breit angelegte Bürgerbeteiligung (vgl. Abschnitt 8) kristallisierten sich folgende maßgebliche Handlungsbereiche heraus, die für die zukünftige Entwicklung Einhausens und damit für den Stadtumbauprozess rahmengebend sind:



Abbildung 25: Handlungsbereiche (Eigene Darstellung)

Die Handlungsbereiche sind dabei hinsichtlich untergeordneter Ziele nicht trennscharf. Dem integrierten Ansatz ist es eigen, dass Handlungsansätze ressortübergreifend betrachtet und bearbeitet werden müssen. Viele Themen und Sachverhalte bedingen sich gegenseitig oder haben einen direkten Einfluss aufeinander. Dabei ist die Erreichung einer Flexibilität der baulichen und städtebaulichen Strukturen, im Sinne einer Anpassungs- und Reaktionsfähigkeit

zur Gestaltung einer langfristigen und vielfältigen Nutzbarkeit und zur Vermeidung von zukünftigen Funktionsverlusten durch Wandlungsprozesse, ausschlaggebend. Jeder dieser übergeordneten Themenbereiche setzt sich daher aus verschiedenen Unterbereichen zusammen, die in ihrer Gesamtheit alle Facetten des Stadtumbaus in Einhausen erfassen sollen. Auf Grundlage der SWOT-Analyse (vgl. Abschnitt 5) sowie der identifizierten Handlungsbereiche wurden gemeinsam mit der Verwaltung, in der Bürgerbeteiligung und abschließend mit der Lokalen Partnerschaft (vgl. Abschnitt 8.1) die auf den nächsten Seiten folgenden vier Leitbilder (A,B,C,D) für das Stadtumbaugebiet erarbeitet. Als Unterbereiche sind dabei die als Spiegelstriche aufgeführten Handlungsziele zu verstehen, die bei einer angestrebten Erfüllung durch Einzelmaßnahmen immer unter dem oben beschriebenen integrierten Ansatz betrachtet werden müssen.

## **Leitbild A**

### **Vielfältige Ortsgestaltung und lebendige Nutzung**

#### **Die lebendige Ortsmitte Einhausen als Treffpunkt für alle Generationen...**

- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Gemeinbedarf, Naherholung, Sport- und Bewegungsangebote);
- bietet eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit für alle (insb. per Fuß und per Rad);
- bietet eine hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen;
- stärkt vorhandene Versorgungseinrichtungen;
- besitzt ein funktionelles und zeitgemäßes Bürger- und Rathaus;
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle;
- Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen und stellt somit deren Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben sicher;
- zeichnet sich als Ort der Begegnung und Kommunikation aus;
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume;
- bietet Angebote zur Förderung der Gesundheit durch Sport/Bewegung.



---

## **Leitbild B**

### **Nachhaltiges Wohnen**

**Der Wohnstandort Einhausen wird weiter gestärkt. Es werden attraktive Wohnangebote in der Ortsmitte für unterschiedliche Altersgruppen und Familienformen geschaffen. Der Ortskern Einhausen...**

- nutzt behutsam (bzgl. Maßstab, Dichte, Typologie) außer-Nutzung-gefallene und unbebaute Flächen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandorts ohne Verlust der dörflichen Struktur;
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote, die insbesondere den Ansprüchen von Familien mit Kindern sowie der älteren Generationen entsprechen;
- fördert die Grundversorgung auf kurzen Wegen (Fußgänger, Radfahrer) und steigert damit das Bewusstsein zur Nahmobilität;
- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten ortsbildprägenden Bestandes mit Förderung von Photovoltaik, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.

## **Leitbild C**

### **Nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität**

**Verschiedene Mobilitätsangebote sichern die Vernetzung für alle Generationen. Die Ortsmitte Einhausen...**

- fördert „Grün statt Blech“ im Straßenraum;
- bietet eine sichere und attraktive Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer zur innerörtlichen Vernetzung;
- fördert Maßnahmen zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs und zeichnet sich durch eine Entschleunigung des übrigen Verkehrs aus;
- sichert und erweitert das ÖPNV-Angebot;
- bietet verbesserte Fahrradabstellmöglichkeiten;
- bietet ein notwendiges Maß an öffentlichen Stellplätzen für PKW.

---

## **Leitbild D**

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

#### **Einhausen strebt eine gesunde und nachhaltige Ortsentwicklung an. Die Ortsmitte als klimagerechter und energieeffizienter Siedlungskern...**

- erhält den innerörtlichen Lebensraum der Weschnitz auch für Flora und Fauna;
- bindet den Lebens- und Naturraum Weschnitz mit ein und bietet an ausgewählten Stellen barrierefreie Zugänge;
- unterstützt den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes und damit den Vorrang von „Grün statt Beton“ im öffentlichen Raum;
- bietet gesunde und nachhaltige Wohn- und Lebensbedingungen für alle Generationen (insb. unter Berücksichtigung energetischer Gebäudestandards);
- wertet rückwärtige Grünflächen zur Weschnitz auf und ermöglicht an ausgewählten Stellen öffentliche Bereiche zeichnet sich durch einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den Belangen Natur, Mensch und Naherholung aus;
- bietet ausreichend natürliche Schattenplätze (u.a. auf Spielplätzen).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die beschriebenen Leitbilder mit den untergeordneten Handlungszielen die Leitplanken für die zukünftige städtebauliche Entwicklung Einhausens bilden sollen. Sie dienen als Qualitätskatalog und sind der Maßstab, an dem die Planungen in der Umsetzungsphase gemessen werden. Diese abgestimmte Strategie führt zu einer größeren Verbindlichkeit und damit auch zu einer größeren Planungssicherheit bei allen Beteiligten. Denn Ziel des in Einhausen mit dem ISEK auf den Weg gebrachten Stadtumbauprozesses ist es, eine nachhaltig wirkende Entwicklung zu gestalten. Dies ist nur in einer integrierten Herangehensweise möglich, in der Einhausen als Gesamtheit verschiedener Ansprüche, Nutzungen und Akteure begriffen wird. Neben der Behebung städtebaulicher Mängel und der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist daher weiterhin vor allem die kontinuierliche Einbindung der vor Ort handelnden Akteure erforderlich. Zudem sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Stärkung der Ortsmitte fördern und Anreize für ihre Belebung schaffen. Weiterhin sind zur Erreichung der Ziele geeignete, gegebenenfalls komplementäre Förderungsinstrumente anzuwenden. Die Akteure vor Ort sind entsprechend zu informieren und im Sinne der Leitbilder und der formulierten Ziele zu beraten. Hier kommt dem Stadtumbaumanagement



(vgl. Abschnitt 8.1) eine wichtige Schnittstellenfunktion zu. Zukünftige Prozesse und Entwicklungen lassen sich nicht beliebig voraussagen. Hier gilt es flexibel auf die aktuellen Anforderungen zu reagieren.

## 8 ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 8.1 Organisationsstruktur

In der Phase der Erarbeitung des ISEK übernahm eine interne „Arbeitsgruppe Stadtumbau“ die Aufgaben der kontinuierlichen Begleitung, Beratung und Steuerung des Prozesses (monatlicher Jour fixe sowie weitere telefonische Abstimmungen).

Sie setzte sich aus

- dem Bürgermeister der Gemeinde Einhausen,
- einer Mitarbeiterin aus der Bau- und Grundstücksabteilung und
- den Projektleitern von NH ProjektStadt als Ersteller des ISEK

zusammen. Nach der Vorlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes müssen vergleichbare, geeignete Strukturen für den Umsetzungsprozess des Stadtumbaus geschaffen werden.

Für die konkrete Ausgestaltung der Strukturierung des weiteren Prozesses ist die Bau- und Grundstücksabteilung als federführende Organisationseinheit der Gemeinde Einhausen gemeinsam mit einem noch zu beauftragten Stadtumbaumanagement zuständig. Das Ausschreibungsverfahren für die Auswahl eines geeigneten Büros für ein Stadtumbaumanagement wurde während der Erstellung des ISEK gestartet. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Berichts war die endgültige Auswahl eines Büros noch ausstehend. Mit der Beauftragung eines Stadtumbaumanagements kann dann ein nahtloser Übergang in die Umsetzungsphase des Stadtumbaus gewährleistet werden.

Folgende zentrale Akteure wirken bei der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Einhausen mit:

---

### *Stadtumbaukoordination*

Die Bau- und Grundstücksabteilung wird als federführendes Fachamt den Stadtumbauprozess weiterhin insgesamt koordinieren. Dies erfolgt in enger inhaltlicher und prozessualer Abstimmung mit dem Stadtumbaumanagement und mit den je nach Bedarf involvierten weiteren Organisationseinheiten der Gemeindeverwaltung. Zu den diesbezüglichen Aufgaben gehören:

- die Gesamtkoordination des Programms und aller Akteure,
- die übergreifende Koordination der Einzelmaßnahmen,
- die verwaltungsinterne Abstimmung, insbesondere mit den zuständigen Fachabteilungen,
- die langfristige inhaltliche Justierung des Prozesses.

### *Stadtumbaumanagement*

Bereits während der Erstellung des ISEK wurde die Entscheidung getroffen, ein Stadtumbaumanagement für die Umsetzungsphase des Stadtumbaus für die nächsten Jahre zu beauftragen. Das Ausschreibungsverfahren war zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts bereits eingeleitet (siehe Abschnitt oben).

Das Stadtumbaumanagement übernimmt als operativer Partner der Bau- und Grundstücksabteilung Aufgaben der Koordination, Kommunikation, Partizipation und Dokumentation im Rahmen der Programmumsetzung innerhalb der Gemeinde. Die Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen dabei u.a.:

- die Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie aller dabei relevanten Aktivitäten und Akteure,
- das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen,
- die Unterstützung der Gemeinde bei der Förderantragsstellung,
- ggf. die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen,
- das Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- die Steuerung der Einhaltung und die Fortschreibung von Umsetzungszeitplänen der Einzelprojekte,
- die Initiierung, Konzeption und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit,
- die Begleitung und Moderation der Lokalen Partnerschaft,
- Monitoring und Evaluation des Stadtumbauprozesses.



---

### *Lokale Partnerschaft (LoPa)*

Die Lokale Partnerschaft wurde während der Phase der Erstellung des Konzeptes im Mai 2018 gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung initiiert und gegründet. Die NH ProjektStadt war fortan für die Begleitung und Moderation der Sitzungen verantwortlich.

Die LoPa besteht aus 14 ständigen Mitgliedern. Um die örtliche Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Interessen widerzuspiegeln, setzt sie sich aus Vertretern der politischen Fraktionen in der Gemeindevertretung, der Verwaltung und aus Akteuren der örtlichen Verbände und Vereine oder mit besonderer Fachkompetenz zusammen.

Im Detail handelt es sich aktuell um folgende Funktionsträger/Funktionsträgerinnen:

- Bürgermeister,
- Vertretung Verwaltung,
- CDU Einhausen (Fraktion in der Gemeindevertretung),
- Grüne Einhausen (Fraktion in der Gemeindevertretung),
- SPD Einhausen (Fraktion in der Gemeindevertretung),
- Gewässerverband Bergstraße,
- Schule an der Weschnitz,
- Quartiersnetzwerk „SoNAH“ Einhausen,
- Sozialverband VdK, Ortsverband Einhausen,
- Wirtschaftsvereinigung Einhausen e.V.,
- Einhausen lebenswert e.V.,
- Verein für Heimatgeschichte e.V.,
- Vogelschutz- und -liebhaberverein e.V.,
- Bürger mit besonderer Fachkompetenz.



Abbildung 26: Die Lokale Partnerschaft in Einhausen. Quelle: [https://www.morgenweb.de/cms\\_media/module\\_img/2537/1268542\\_1\\_nocroparticledetail\\_img\\_03928549.jpg](https://www.morgenweb.de/cms_media/module_img/2537/1268542_1_nocroparticledetail_img_03928549.jpg)

Die Aufgaben und Funktionen des Gremiums sind in den geltenden Leitlinien des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ festgelegt. Mit der Lokalen Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirkt werden, indem unterschiedliche Interessen koordiniert und lokale Ressourcen gebündelt werden.

Die LoPa ist für die lenkende und begleitende Unterstützung der Entwicklung des Stadtumbaugebiets und der Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zuständig. Sie

- bringt die Vorstellungen der privaten Akteure und eigene Projektideen in den Planungs- und Durchführungsprozess ein (Experten),
- nimmt Gelenkfunktionen zwischen breiter Bürgerbeteiligung, gesellschaftlichen Gruppen und den politischen Entscheidungsträgern wahr,
- gibt Empfehlungen in die politischen Gremien,
- nimmt Multiplikatorenfunktion ein, sofern der eigene Wirkungskreis informiert und aktiviert werden soll.

Da die Lokale Partnerschaft formal aus der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) heraus keine Kompetenzen besitzt, wurde gemeinsam mit den Mitgliedern der Lokalen Partnerschaft eine Geschäftsordnung verfasst, die ihre Legitimation, ihre Handlungsspielräume, ihre Empfehlungsbefugnisse bzw. die Tragweite und die Verbindlichkeit ihrer Empfehlungen beschreibt.



Die Geschäftsordnung wurde im Januar 2019 einstimmig durch die Mitglieder der LoPa beschlossen.

Die LoPa tagte im Zuge der Konzepterstellung insgesamt vier Mal (siehe Abbildung 27 Ablauf- und Kommunikationsprozess), um die zentralen Zwischenschritte und -ergebnisse des konzeptionellen Prozesses intensiv zu diskutieren und Empfehlungen auszusprechen.

Mit einem weiterhin regelmäßigen Sitzungsturnus soll die LoPa den gesamten Stadtumbauprozess und damit die konkretisierten Planungen und baulichen Umsetzungen der Einzelmaßnahmen kontinuierlich begleiten. So soll das Verständnis, die Akzeptanz und die Identifikation mit dem Stadtumbauprozess in der Gemeinde weiter gefördert werden.

## **8.2 Prozessablauf und Beteiligungsstruktur**

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte von April bis Oktober 2018. In der ersten Phase der Bestandsaufnahme und -analyse wurden vorhandene Statistiken, Gutachten, Daten und Planungsgrundlagen ausgewertet.

Auf der Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden Potenziale benannt und Ziele definiert. Diese wurden in Handlungsfelder gegliedert und mit der Verwaltung, der Lokalen Partnerschaft und der Bürgerschaft rückgekoppelt.

Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Arbeit war es, die Sicht der vor Ort lebenden Personen in die Überlegungen einzubeziehen. Stadtumbau kann nicht alleine funktionieren. So wurde das Konzept unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und in Kooperation mit der Lokalen Partnerschaft erarbeitet. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Inhalte des ISEK auf gemeindlicher Ebene verankert sind.

Hierfür wurden von der Gemeinde Einhausen und der NH ProjektStadt verschiedene Veranstaltungsformate organisiert, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst aller Bürgerinnen und Bürger Einhausens mit einzubeziehen.

Gleichzeitig wurde durch die Gemeindeverwaltung Einhausen auf der gemeindeeigenen Homepage [www.einhausen.de](http://www.einhausen.de) eine Unterseite zum Stadtumbau erstellt. Unter dem Schlagwort „Stadtumbau“ können sich seit Beginn des Prozesses alle interessierten Bürgerinnen und Bürger bequem und übersichtlich über den Stadtumbau in Einhausen informieren.

Abbildung 27 zeigt den Ablauf- und Kommunikationsprozess zur Erarbeitung des ISEK:

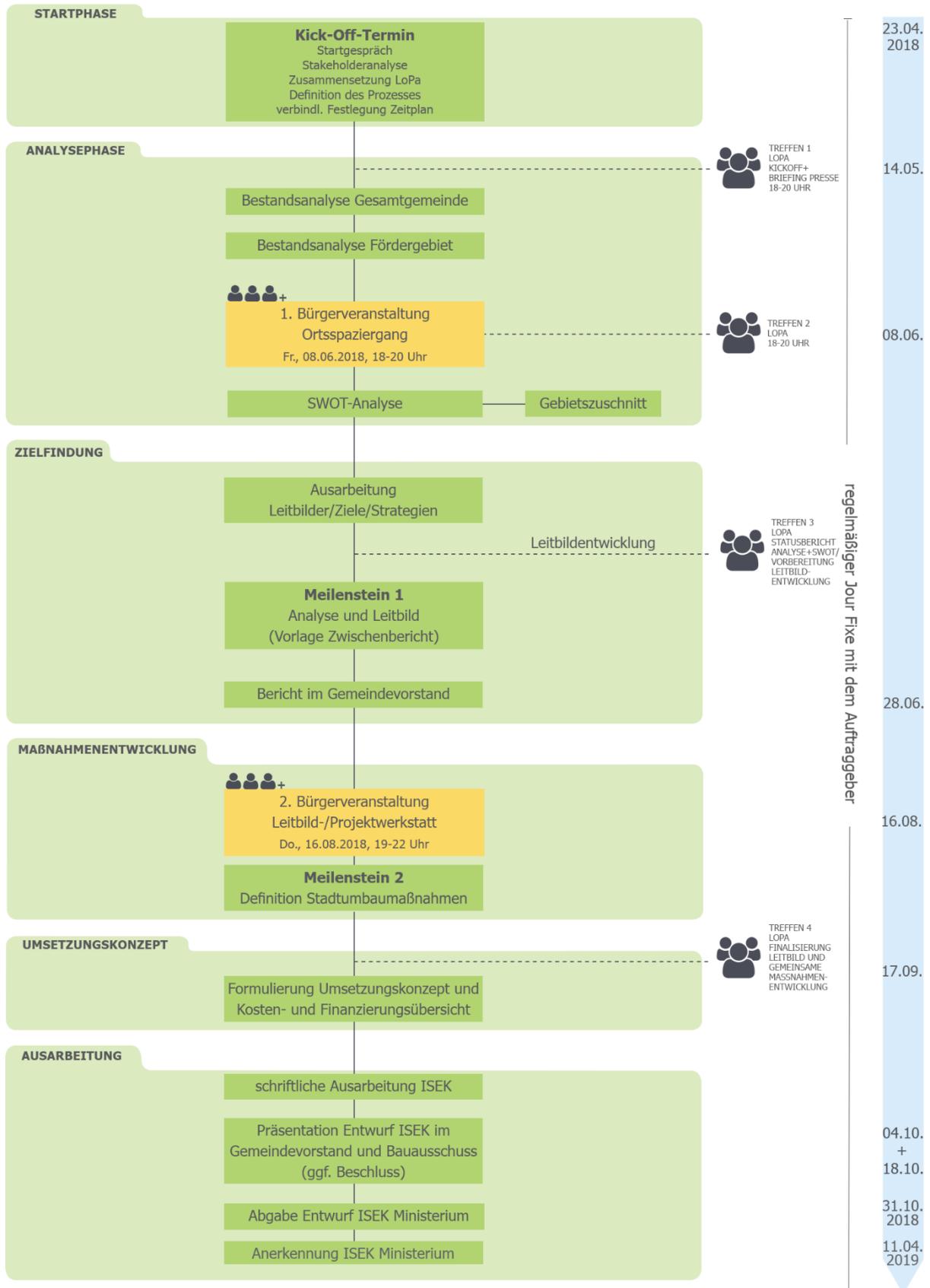


Abbildung 27: Ablaufplan (Eigene Erstellung)



Auf Grundlage der Analyse und unterstützt durch den Prozess der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder, Konzepte und Maßnahmvorschläge mit der Verwaltung, den Akteuren im Gebiet und der Lokalen Partnerschaft erarbeitet. Insgesamt wurden vier Sitzungen der Lokalen Partnerschaft und mit dem gemeinsamen Ortsspaziergang und der Leitbild- und Projektwerkstatt zwei große öffentliche Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt. Sie dienten dazu, die Kenntnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, der Gewerbetreibenden und der ansässigen Vereine/Institutionen/Verbände in das ISEK zu überführen. Einerseits wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern eigene Inhalte erarbeitet, andererseits Erkenntnisse aus dem Analyseprozess rückgekoppelt und überprüft.

Im Folgenden werden die zwei großen Beteiligungsveranstaltungen sowie eine Sitzung der Lokalen Partnerschaft zur Erarbeitung und Vorbereitung des Leitbildes näher dargestellt.

Hinweis: Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen sind in den jeweiligen Protokollen zu den Veranstaltungen in der Anlage Teil B des ISEK zu finden.

***Gemeinsamer Ortsspaziergang (gleichzeitig auch zweite Sitzung der LoPa) am Freitag, 08.06.2018:***

Mit einem gut besuchten Ortsspaziergang am Freitag, 08.06.2018 wurde der Startschuss für eine intensive Einbeziehung der breiten Öffentlichkeit in die Erstellung des ISEK gegeben. Alle Bürgerinnen und Bürger, die sich für die Zukunft ihrer Gemeinde interessieren und Vorschläge und Anregungen für Verbesserungen einbringen wollen, waren willkommen, an einem gemeinsamen Rundgang durch das geplante Stadtumbaugebiet teilzunehmen. Ziel dieser Aktion war, im Dialog zwischen Verwaltung, Fachplanung und Bürgerinnen und Bürgern zu bestimmen, wo sich die entscheidenden Ansatzpunkte für den Stadtumbau befinden. So waren alle Teilnehmer an diesem Rundgang aufgefordert, Orte, Plätze und Situationen, die sie als „Problemzonen“ oder aber als besonders beliebte Treffpunkte oder Aufenthaltsorte wahrnehmen, zu benennen und zu zeigen. Der Spaziergang sollte ursprünglich entlang der Weschnitz, über die Hauptstraße in Groß-Hausen, entlang der Industriestraße über Klein-Hausen zurück zur Ortsmitte am Marktplatz führen



Abbildung 28: Diskussionen am Luftbild im Rathausfoyer beim Ortsspaziergang am 08.06.2018. Quelle: Steffen Diemer



Abbildung 29: Rege Diskussionen zu neuen Aufenthaltsflächen an der Weschnitz beim Ortsspaziergang am 08.06.2018. Quelle: Steffen Diemer

Aufgrund starken Regens konnte der Rundgang nicht vollständig mit allen vorgesehenen Stationen durchgeführt werden. Die Diskussion zu den nicht begangenen Stationen erfolgte dennoch im Foyer des Rathauses an einem Luftbild. Auch dieser Austausch brachte zahlreiche und wertvolle Hinweise für den weiteren Prozess und letztlich für die Erstellung des vorliegenden Konzeptes.

Von Beginn an des Prozesses wurde mit diesem Aktionstag allen Teilnehmenden deutlich, dass nicht nur die Gemeindeverwaltung, sondern auch alle am Ort ansässigen Interessengruppen sowie die breite Öffentlichkeit in die Ausarbeitung dieses Konzeptes eingebunden werden.

**LoPa Sitzung am Montag, 18.06.2018 zur Erarbeitung eines Leitbildes:**

Der Schwerpunkt der dritten LoPa Sitzung lag auf der gemeinsamen Verständigung über Entwicklungsziele für die Gestaltung der Ortsmitte Einhausens: Was ist ein Leitbild der Stadtentwicklung und wozu dient es? Welche Leitvorstellungen und Visionen könnten für Einhausen bei den Themen Ortskerngestaltung und Nutzung, Wohnen, Mobilität sowie Klimaschutz wichtig sein? Diese Fragen sowie eine erste SWOT-Analyse wurden anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Dokumentation in der Anlage Teil B) von der NH ProjektStadt vorgestellt und anschließend mit den Mitgliedern weiter diskutiert, ergänzt und priorisiert. Jedes LoPa-Mitglied bekam am Ende der Veranstaltung fünf Klebepunkte, um eine Priorisierung der vorgeschlagenen und ergänzten Leitziele vorzunehmen. Die Klebepunkte konnten dabei frei verteilt werden.

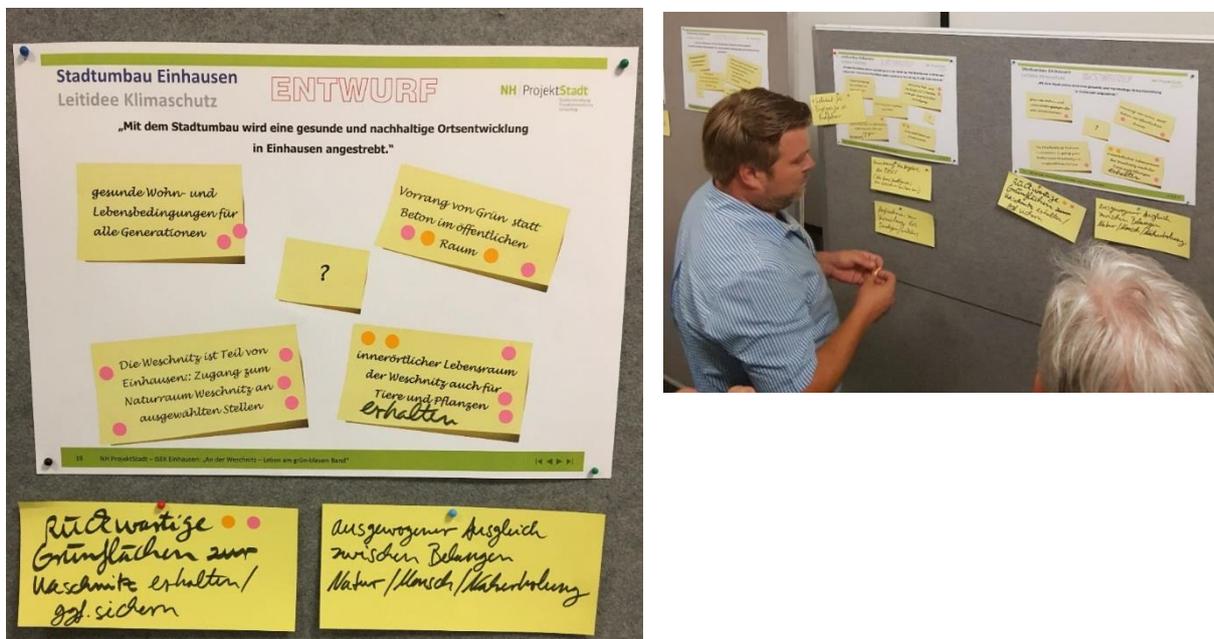


Abbildung 30: Leitbildentwicklung Lokale Partnerschaft 18.06.2018. Quelle: Eigene Aufnahme.

Ziel des Abends war es, die Richtung des weiteren Prozesses zu bestimmen und ein umfassendes Leitbild zu erstellen. Die Gruppe diskutierte und erarbeitete unter den Stichworten „Ortskerngestaltung und Nutzung“, „Wohnen“, „Mobilität“ sowie „Klimaschutz“ die jeweiligen Stärken und Schwächen des Gebietes und hielt ihre Handlungsvorschläge in einem Leitbildentwurf fest. Diese Leitlinien dienen als Grundlage des ISEK (siehe Abschnitt 7 „Leitbilder, Ziele, Strategien“), woraus die konkreten Maßnahmen und Projekte beschrieben werden. Sie sind somit ein Qualitätskatalog, an denen der Stadtumbau in Einhausen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren gemessen wird.

### *Leitbild- und Projektwerkstatt am Donnerstag, 16.08.2018*

Mit der Leitbild- und Projektwerkstatt am Donnerstag, 16.08.2018 wurde gemeinsam mit den ca. 50 Teilnehmenden der nächste große Schritt im Planungsprozess gegangen. Aus den im Juni mit der Lokalen Partnerschaft formulierten Leitbildern zu den Themen „Ortskerngestaltung und Nutzung“, „Wohnen“, „Mobilität“ sowie „Klimaschutz“, sowie weiteren Erkenntnissen aus dem iterativen Prozess mit Verwaltung und Bürgerschaft während der vergangenen Monate, waren 17 konkrete Einzelmaßnahmenvorschläge entstanden.



*Abbildung 31: Vorstellung des Leitbildentwurfs bei der Leitbild-/ und Projektwerkstatt am 16.08.2018 im Bürgerhaus Einhausen. Quelle: Steffen Diemer*

Zunächst wurde den Teilnehmenden das finale Leitbild vorgestellt. Danach standen die Ideen für Einzelmaßnahmen in zwei Arbeitsgruppen zur Diskussion und konnten von den Teilnehmenden ergänzt und priorisiert werden. Außerdem konnten weitere Vorschläge für Maßnahmen und Projekte im Stadtumbaugebiet eingebracht werden.

Am Ende der Diskussionsrunde wurden die Maßnahmenvorschläge mit Hilfe von Klebepunkten priorisiert. So wurde am Ende der Leitbild- und Projektwerkstatt mit einem Stimmungsbild deutlich, welche Maßnahmen und Projekte aus Sicht der Bürgerschaft besonders wichtig sind.

Die Ergebnisse des Abends flossen nach einer fachlichen Bewertung in die Beschreibung der Einzelmaßnahmen (siehe Abschnitt 10 „Überblick der Einzelmaßnahmen“) ein.



Abbildung 32: Arbeitsgruppe zur Diskussion der Einzelmaßnahmenvorschläge bei der Leitbild- und Projektwerkstatt am 16.08.2018 im Bürgerhaus Einhausen. Quelle: Steffen Diemer.

## 9 MAßNAHMEN UND INSTRUMENTE

In den Antragsunterlagen zur Programmaufnahme wurden bereits erste Maßnahmen für das Programmgebiet „An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band“ im Programm „Stadtumbau in Hessen“ skizziert.

Die daraus im Rahmen der Leitbildentwicklung, des Beteiligungsprozesses und verwaltungsinterner Abstimmungen herausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge haben sich zu umsetzungsbasierten Maßnahmen konkretisiert. Ergebnisse von Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen sind zentraler Bestandteil einer offenen Beteiligungskultur im Rahmen der Programmumsetzungsphase.

Die Förderfähigkeit und die Höhe der im Rahmen des Stadtumbauprogramms Hessen zu erwartenden Fördermittel können nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide. Fachförderprogramme oder sonstige Fördermöglichkeiten sind zudem vorrangig zu prüfen.

Die Maßnahmen werden gemäß RiLiSE in verschiedene Kostenarten unterschieden und nachfolgend kurz dargestellt.<sup>35</sup> Die detaillierten Erläuterungen zu den wesentlichen vorbereitenden und investiven Maßnahmen erfolgt in den einzelnen Projektblättern, die in der **Anlage Teil A** zusammengestellt wurden.

<sup>35</sup> HMuKLV (2017): Richtlinie des Landes Hessens zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), Stand 02.10.2017



## **I. Vorbereitung der Maßnahmen**

Zunächst ist gemäß RiLiSE das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept zu erstellen (ISEK), was mit diesem Bericht erfolgt. Im ISEK erfolgt auf Basis der Gebietsanalyse des Gesamtgemeindegebietes und des beabsichtigten Fördergebietes eine Festlegung der Entwicklungsausrichtung für den Stadtumbau in den kommenden 10-15 Jahren und der Definition von Handlungsfeldern. Der Betrachtungsblickwinkel des ISEK ist jedoch vorrangig auf die Gesamtmaßnahme ausgerichtet und kann daher teilweise noch nicht alle spezielle fachliche Voruntersuchungen abdecken. Die Städtebauförderung sieht hierfür die Möglichkeit vor, weitere Untersuchungen und Vorplanungen nach Fertigstellung des ISEK, jedoch zur Vorbereitung bestimmter Einzelmaßnahmen durchzuführen. Förderfähig sind dabei alle weiteren vorbereitenden Schritte, die Planungen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme umfassen. Eine anteilige Förderung wäre für Untersuchungen oder Planungen möglich, die über das Stadtumbaugebiet hinaus wirken.

In Einhausen sind folgende weitere Untersuchungen und Planungen vorgesehen:

- Handlungskonzept soziale und kulturelle Infrastruktur und Sicherung der ärztlichen Versorgung
- Funktions-, Gestaltungs- und Grünkonzept für das Fördergebiet
- Strategiekonzept für Gastronomieangebote im Ortskern (Ergänzung zum GMA-Gutachten)
- Strategiekonzept für die ärztliche Versorgung (Ergänzung zum GMA-Gutachten)
- Freizeit- und Tourismuskonzept (Förderung über Fachprogramm wird geprüft)
- Ortsklimagutachten mit Klimafolgekonzept
- Gutachten Wohnbauflächenpotentiale im Fördergebiet mit Bedarfsabschätzung Wohnbaubedarf
- Machbarkeitsstudie Bürgerhaus
- Planungs- und Entwicklungskonzept für Gewerbefläche Industriestraße/Bensheimer Straße mit Verbesserung Wegführung
- Entwicklungskonzept für den Bereich Hauptstraße 56-70

## **II. Steuerung**

Im Rahmen der Steuerung der Gesamtmaßnahme wird die Gemeinde Einhausen, wie auch alle anderen geförderten Kommunen in Hessen, durch landesweite programmbezogene Steuerungsstrukturen unterstützt. Für das Programm „Stadtumbau in Hessen“ ist dies derzeit das



Kompetenzzentrum Stadtumbau der HessenAgentur, das als Ansprechpartner für die Kommunen im Programm zur Verfügung steht und regelmäßig Netzwerkveranstaltungen organisiert oder Informationsmaterialien bereitstellt.

### **III. Vergütung für Beauftragte**

Die Gemeinde Einhausen hat für die weitere Begleitung während der Umsetzungsphase des Stadtumbauprozesses ein Stadtumbaumanagement ausgeschrieben. Die Vergütung für einen entsprechenden qualifizierten Beauftragten ist im Rahmen des Programms förderfähig, soweit hierfür Leistungen gezahlt werden, die den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechen und nicht durch andere Honorarvereinbarungen abgegolten sind. Aufgaben des Stadtumbaumanagements sollen sein:

- die Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie aller dabei relevanten Aktivitäten und Akteure,
- das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen,
- die Unterstützung der Gemeinde bei der Förderantragsstellung,
- ggf. die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen,
- das Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- Steuerung der Einhaltung und die Fortschreibung von Umsetzungszeitplänen der Einzelprojekte,
- die Initiierung, Konzeption und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit,
- die Begleitung und Moderation der Lokalen Partnerschaft,
- Monitoring und Evaluation des Stadtumbauprozesses.

### **IV. Öffentlichkeitsarbeit**

Die öffentliche Darstellung bzw. Bereitstellung von Informationen der Städtebauförderung wird ausdrücklich von Bund und Land angestrebt. Aber auch die Gemeinde Einhausen verfolgt natürlich die Absicht, über den Einsatz des kommunalen Eigenanteils der Förderung zu informieren, denn bei den Mitteln handelt es sich letztlich insgesamt um öffentliche Finanzhilfen. Gefördert werden Ausgaben, die der Gemeinde bei der Bürgerbeteiligung entstehen. Hierbei werden diese Ziele und Zwecke verfolgt:

- Information der breiten Öffentlichkeit über die Gesamtmaßnahme und deren Ausrichtung
- Anregung zur Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- Information zu ausgewählten Maßnahmen und damit zum Einsatz der Städtebauförderungsmittel



- Durchführung von Veranstaltungen vor Ort, z.B. im Rahmen des jährlichen „Tages der Städtebauförderung“
- Erstellung von entsprechenden Informationsmaterialien (z.B. Flyer, Broschüren, Aufsteller, Druck von Plakaten, Homepage, Fotomaterial)

## **V. Grunderwerb**

Die Möglichkeit zur Förderung des Erwerbs von Grundstücken oder Flächenanteilen durch die Gemeinde Einhausen ist für die Realisierung vieler Einzelmaßnahmen von großer Bedeutung. Dabei wird vor allem der Grunderwerb für die Schaffung von neuen öffentlichen Aufenthaltsflächen, Freiflächen oder von Flächen für bauliche Entwicklungen im Bereich der Ortsmitte angestrebt. Für die Förderung maßgeblich sind dabei ein festgestellter Verkehrswert sowie die Grunderwerbsnebenkosten (u.a. Grunderwerbssteuer, Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovision, Vermessungskosten, Ausgaben für die Wertermittlung und amtliche Genehmigungen, Ausgaben der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes).

Im Einzelnen sollen folgende Grunderwerbe getätigt werden:

- (anteiliger) Erwerb des Grundstücks Ludwigstraße 17 zur Schaffung eines Gesundheits- und Bewegungsparcours
- Grunderwerb von Grünflächenanteilen an der Weschnitz zur Schaffung von weiteren Aufenthaltsflächen (Flächen noch festzulegen)
- Grunderwerb zur Schaffung eines öffentlichen Weges von der Hauptstraße zur Weschnitz (Fläche noch festzulegen)
- Grunderwerb von Flächen im Bereich Mathildenstraße zur Schaffung von weiteren innerörtlichen öffentlichen Stellplatzflächen
- (anteiliger) Grunderwerb im Bereich Marktplatz 6-10 zur Realisierung des Neuordnungskonzeptes Marktplatz 6-12
- Grunderwerb im Umfeld des Bürgerhauses zur Ermöglichung von baulichen Veränderungen im Zuge einer Sanierung bzw. zur Schaffung von Baufläche bei Realisierung eines Ersatzneubaus inkl. ausreichend Grund- bzw. Stellplatzfläche für das Bürgerhaus

Die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde Einhausen ist nicht zuwendungsfähig.

Als Sonderfall ist der Zwischenerwerb von Grundstücken zu betrachten. Hier ermöglicht der Fördergeber für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren die Förderung von Ausgaben der Zwischenfinanzierung. Ein Zwischenerwerb wird gemäß ISEK derzeit jedoch nicht vorgesehen.

## **VI. Ordnungsmaßnahmen**

Unter Ordnungsmaßnahmen werden neben der Bodenordnung, vor allem die Freilegung – also der Abbruch von Gebäuden und Abräumarbeiten einschließlich der Nebenkosten – verstanden. Nach den Abbrucharbeiten sollen dann überwiegend weitere gestalterische Maßnahmen wie die Herstellung von öffentlichen Grün-, Platz-, Straßen- und Stellplatzflächen oder zur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen verfolgt werden. Auch Vorhaben im Zusammenhang mit der Verbesserung des Wohnumfeldes, eines Neubaus oder der Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden mit öffentlichem Interesse, die nicht rentierlich sind, werden hierunter verstanden. Als Maßnahmen sind in Einhausen vorgesehen:

- der Abbruch bzw. Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen und die Entsiegelung von Flächen im Bereich Marktplatz 6-10, um die weitere Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ortsmitte (zusammen mit dem Grundstück Marktplatz 12) zu ermöglichen
- die Durchführung von Abbruchmaßnahmen auf ausgewählten Grundstücken zur Erreichung der Stadtumbauziele (z.B. zur Herstellung neuer Wegeverbindungen von der Hauptstraße zur Weschnitz oder zur Schaffung einer Durchwegung zwischen Seniorenwohnheim und Bewegungsparcours)

## **VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse**

Ein wesentliches Ziel des Stadtumbauprogramms in Einhausen wird mit der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse verfolgt. Förderfähig sind hierbei grundsätzlich Ausgaben für die Herstellung neuer oder die wesentliche Verbesserung bzw. Änderung vorhandener öffentlicher Erschließungsanlagen, einschließlich der erstmaligen Schaffung von Begleitgrün und fest installierter Möblierung. Die Förderung umfasst die Ausgaben, die nicht durch Beiträge nach anderen Rechtsvorschriften gedeckt sind oder über eine Straßenbeitragssatzung (bzw. entsprechender Regelung nach der RiLiSE) erhoben werden können. Gemäß Analyse des Fördergebiets und Stadtumbauzielsetzung sollen in Einhausen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden, die eine Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation bewirken werden. Gerade der Ausbau der Wege für Fußgänger und Radfahrer steht hier zukünftig im Vordergrund:

- Ersatzneubau des Schulstegs (inkl. Rückbau alter Steg sowie weiterer Umfeldmaßnahmen)
- Schaffung eines neuen Fußweges von der Hauptstraße zur Weschnitz
- Verbesserung der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer an Bensheimer Straße/Industriestraße



Des Weiteren sind Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Verkehrsachsen Mathildenstraße und Hauptstraße vorgesehen. Hier sind im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsrahmenplans verschiedene Vorschläge erfolgt und Varianten aufgezeigt worden (vgl. Abschnitt 4.5), die neben der gestalterischen Aufwertung, zum Beispiel durch Begrünung, auch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbeeinflussung und Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer bei der Benutzung dieser Straßen darstellen. Im Stadtumbauprogramm sollen diese Vorschläge aufgegriffen und umgesetzt werden:

- Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum Mathildenstraße zur Entschleunigung des Verkehrs (inkl. Straßenbegrünung, Querungshilfen, Barrierefreiheit, Stellplätze für Fahrräder und PKW, Verbesserung der Bushaltestelle Marktplatz)
- Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum Hauptstraße zur Entschleunigung des Verkehrs (inkl. Straßenbegrünung, Querungshilfen, Barrierefreiheit, Stellplätze für Fahrräder und PKW)
- Herstellung öffentlicher Parkplatz im Bereich Ortsmitte (auch als Ersatz für den zukünftigen Wegfall der provisorischen Parkplätze auf dem Grundstück Marktplatz 12).

### **VIII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen**

Neben der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wird im Stadtumbauprogramm hauptsächlich die Aufwertung sowie Schaffung von verschiedenen öffentlichen Aufenthaltsflächen entlang der Weschnitz und in der Ortsmitte angestrebt. Die Städtebauförderung ermöglicht hier unter anderem die Herstellung, Umgestaltung und Erweiterung von öffentlichen Plätzen, Grünanlagen, öffentlichen Nutzgärten, Spiel- und Sportflächen. Dabei soll die Barrierefreiheit beachtet werden. Als weiteres gestalterisches Element wird die Beleuchtung, Möblierung und Begrünung unterstützt. Ausdrücklich gewünscht werden auch Umweltmaßnahmen, die die Biodiversität im Siedlungsbereich unterstützen. Ein Überblick über die geplanten Maßnahmen wird nachfolgend gegeben, die detaillierte Beschreibung ist den Maßnahmenblättern in der Anlage Teil A zu entnehmen:

- Realisierung eines Bewegungs- und Gesundheitsparcours an der Weschnitz
- Schaffung von verschiedenen Aufenthaltsflächen an der Weschnitz (Gestaltung von mindestens drei Bereichen)
- Sanierung des Fuß- und Radwegs auf der Süduferseite der Weschnitz (als Abschnitt eines neuen Rundweges)
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung auf der Norduferseite der Weschnitz (als Teil des Rundweges)



- Neuordnung Ortmittelpunkt um die Grundstücke Marktplatz 6-12
- Detail- und Ausführungsplanung sowie Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortsmitte (Weiterverfolgung des vorliegenden Konzeptes aus dem Jahr 2013)
- Neugestaltung der Stützmauer zum südlichen Weschnitzuferweg auf Höhe Mehrzweckhalle/Schulsportfläche (Maßnahme wird nicht aus Förderprogramm Stadtbau finanziert)
- weitere Trittsteine in der Weschnitz (Höhe Schulsteg)

Die Förderung soll sich dabei vorrangig auf öffentliche Maßnahmen beziehen. Private Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung von Freiflächen können gefördert werden, wenn diese dem öffentlichen Interesse dienen. Über ein Anreizprogramm sollen private Eigentümer die Möglichkeit erhalten, Begrünungsmaßnahmen auf ihrem Grundstück durchzuführen (siehe Kostenart XIX. Anreizprogramme).

#### **IX. Neubau von Gebäuden**

Die nachhaltige Stadtentwicklung unterstützt mit dem Förderprogramm Stadtbau vorrangig öffentliche Einrichtungen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen. Aus diesem Grund sind private Neubaumaßnahmen grundsätzlich nicht förderfähig, es sei denn, sie dienen in besonderer Weise der Erreichung den Stadtbauzielen – dann kann eine Bezuschussung unter besonderen Gesichtspunkten erfolgen (vgl. Regelungen der RiLiSE).

Im Stadtbauprozess Einhausen kann derzeit noch keine verbindliche Festlegung erfolgen, wie mit dem kommunalen *Bürgerhaus* umgegangen wird. Gemäß erster Analyse besteht an dem Gebäude umfassender Sanierungs- und vor allem energetischer Modernisierungsbedarf. In einem ersten Schritt soll jedoch zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bewertet werden, ob eine Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes wirtschaftlich wäre – hier auch unter Einbeziehung der Frage eines modernen und angemessenen Raumprogramms – oder ob das Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird.

Im Falle eines Ersatzneubaus – aber auch im Falle einer Sanierung – ist dies eine Maßnahme mit hoher Priorität im Stadtbauprogramm von Einhausen.

#### **X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

Auch bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist grundsätzlich zwischen privaten Gebäuden und gemeindeeigenen Gebäuden hinsichtlich der Förderfähigkeit und des



Umfangs einer möglichen Förderung zu unterscheiden. Im Stadtumbau Einhausen sollen private Eigentümer künftig bei der energetischen Modernisierung über ein weiteres Anreizprogramm unterstützt werden (vgl. Kostenart XIX. Anreizprogramme).

Im vorherigen Abschnitt wurde bereits dargestellt, dass für das *Bürgerhaus* Einhausen zunächst eine Abwägung erfolgen soll, ob die Modernisierung des Gebäudes wirtschaftlich wäre, da in diesem Fall umfassende bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes erforderlich werden. Sollte die Entscheidung für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes getroffen werden, so würde die Maßnahme in diese Förderkategorie fallen. Förderfähig wären dann neben den eigentlichen baulichen Maßnahmen am Gebäude auch Anbauten und die Umgestaltung auf dem Grundstück. Hier ist im Vorfeld der Baumaßnahmen zu prüfen, inwieweit aus anderen Fachprogrammen eine Förderung möglich ist.

Neben dem Bürgerhaus sind außerdem am *Rathaus* Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus soll im Rahmen des Handlungskonzeptes soziale und kulturelle Infrastruktur geprüft werden, ob weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, hier vor allem die *Bücherei*, gegebenenfalls in andere zentrale Gebäude verlagert werden könnten/sollten. Zunächst sind hier jedoch die Ergebnisse des Handlungskonzeptes abzuwarten.

Des Weiteren soll das historische Fachwerkgebäude Rheinstraße 9 durchgreifend saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch hier können im Falle einer umfassenden Instandsetzung ggf. die Fachförderprogramme u.a. aus dem Denkmalschutz greifen. Entsprechende Alternativen zur Städtebauförderung sind zu prüfen.

## **XI. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude**

Gebäude, die ein Einzelkulturdenkmal oder Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, befinden sich teilweise in einem Zustand, dass zunächst eine Sicherung des Objekts notwendig ist. Mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln können bauliche Maßnahmen erfolgen, die der erforderlichen Grundsicherung des Gebäudes dienen. In weiteren Schritten ist dann über die Nachnutzung zu entscheiden und abzuwägen, welche umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine Grundsicherung wird für das Gebäude Rheinstraße 9 vorgesehen.



## **XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben**

Sofern zur Umsetzung von Maßnahmen die Verlagerung oder Änderung von betroffenen Betrieben erforderlich ist, können die hierfür entstehenden Kosten gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Betrieb erhaltungswürdig und verlagerungsfähig ist und keine anderen Lösungen möglich wären.

Im Zuge der Entwicklung bzw. der möglichen Umnutzung des gewerblichen Bereichs Bensheimer Straße 15-25/ Industriestraße kann die Verlagerung ansässiger Betriebe erforderlich werden.

## **XIII. Zwischennutzung**

Die Möglichkeit einer Zwischennutzung von Grundstücken oder Gebäuden kann bei der Verfolgung der Gesamtgebietsentwicklung einen hilfreichen Zwischenschritt bilden. Sowohl bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden als auch bei der Gestaltung von Freiflächen, ist eine Zwischennutzung denkbar. Förderfähig sind hier entsprechende Ausgaben, wenn sie im angemessenen Verhältnis zur Zwischennutzung stehen und vom Fördergeber genehmigt wurden.

Konkret wird derzeit nicht ausdrücklich von einer Zwischennutzung von Gebäuden oder Flächen ausgegangen. Daher erfolgt in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des ISEK kein expliziter Kostenansatz. Gegebenenfalls ist die Fortschreibung des ISEK und der Kostenübersicht erforderlich.

## **XIV. Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten**

In begründeten Einzelfällen sind Kosten für Rechtsstreitenausgaben förderfähig, soweit diese nicht zwischen Zuwendungsempfänger und -geber bestehen. Ein Kostenansatz hierfür ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Abschnitt 11) nicht erfolgt, da derzeit nicht von Rechtsstreitigkeiten im Verfahren ausgegangen wird. Sollte jedoch ein entsprechender Fall eintreten, ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend fortzuschreiben.

## **XV. Ausgaben für Rechnungsprüfung der Schlussabrechnung**

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, also nach Beendigung der Förderung und Verwendung der Fördermittel, hat die Gemeinde Einhausen eine Schlussabrechnung zu erstellen. Hierfür kann eine Beauftragung des Revisionsamtes des Kreises Bergstraße erfolgen. Die Ausgaben hierfür sind förderfähig.



## **XVI. Verfügungsfonds**

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds ist ein weiteres Förderinstrument im Rahmen einer Gesamtmaßnahmenförderung. Neben dem Grundgerüst der Finanzierung zur Durchführung der Maßnahmen im Stadtumbau können über einen Verfügungsfonds zusätzliche Finanzmittel durch Ergänzung privater Mittel in die Gebietsentwicklung eingebracht werden. Damit kann i.d.R. auch eine stärkere Beteiligung und Mitwirkung lokaler Akteure im Fördergebiet bewirkt werden. Über die Verwendung der im Fonds zugewiesenen Mittel entscheidet ein spezielles Gremium der Gemeinde, welches noch zu bilden ist. Der Fonds wird zu 50 Prozent aus Mitteln des Stadtumbauprogramms (Bund, Land und Gemeinde) sowie zu 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten, Vereinen oder sonstigen Mitteln der Gemeinde finanziert. Die Einrichtung eines solchen Verfügungsfonds in Kooperation mit dem Verein „Einhausen lebenswert e.V.“ wird derzeit geprüft.

## **XVII. Anreizprogramme**

Über das Förderinstrument „Anreizprogramm“ wird eine nachhaltige gestalterische und funktionelle Weiterentwicklung des Stadtumbaus in Einhausen angestrebt. Hierbei kann die Gemeinde im Wesentlichen eigene Entwicklungsschwerpunkte setzen und die finanzielle Unterstützung ausgewählter Entwicklungsziele definieren. Dabei wird das Ziel verfolgt, Investitionen privater Eigentümer anzuregen und sich aktiv am Stadtumbau zu beteiligen.<sup>36</sup>

- Begrünungsmaßnahmen (Dach-, Hof-, Fassadenflächen) und Regenwassermanagement / Klimafolgenanpassungsmaßnahmen
- Anreizprogramm zur klimagerechten Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Fassadenprogramm

Der räumliche Geltungsbereich für Anreizprogramme umfasst immer maximal das festgelegte Fördergebiet. Die Gemeinde Einhausen muss für die beiden geplanten Anreizprogramme jeweils eine verbindliche Regelungsgrundlage (z.B. Richtlinie, Satzung o.ä.) erstellen und darin die Höhe der Anreizförderung festlegen. Die Förderung ist dabei auf höchstens 85% zu deckeln und darf 20.000 € Zuschuss je Maßnahme nicht überschreiten.

---

<sup>36</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2011): Information und Arbeitshilfe zur Anreizförderung in den Programmen Aktive Kernbereiche in Hessen und Stadtumbau in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung (Stand 11.07.2011)



Bei der klimagerechten Modernisierung von Bestandsgebäuden bestehen für den privaten Bauherrn bereits jetzt zahlreiche Fördermöglichkeiten (KfW-Programme, Investitionszuschüsse des BAFA usw.). Der Einsatz vorrangiger Fachprogramme ist bei der Konzeption eines solchen Anreizprogramms zu berücksichtigen.

## 10 ÜBERBLICK DER EINZELMAßNAHMEN

Die Einzelmaßnahmen, die im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in den kommenden Jahren in Einhausen durchgeführt bzw. umgesetzt werden sollen, sind in den Einzelprojektblättern in der **Anlage Teil A** ausführlich dargestellt, verortet, priorisiert und die entsprechenden Kostenansätze hinterlegt. In der Abbildung 33 werden die verortbaren Maßnahmen dargestellt.

Bei folgenden einzelnen Kostenansätzen wurde darauf verzichtet, ein standardisiertes Projektblatt zu erstellen:

- Kostenart II „Steuerung und Steuerungsstrukturen“
- Kostenart XV „Ausgaben für die Rechnungsprüfung der Schlussrechnung“

Die Maßnahmen zum Grunderwerb von Flächen im Stadtumbaugebiet sind ausschließlich mit dem Ziel verbunden, hier in der Folge weitere Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen oder des Umfeldes oder zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durchzuführen. Aus diesem Grund werden die geplanten Grunderwerbe den jeweiligen Folgemaßnahmen zugeordnet, werden aber mit dem jeweiligen Kostenansatz der Kostenart „Grunderwerb“ separat ausgewiesen.

Die weitere Umsetzung der Einzelmaßnahmen wird zukünftig im Rahmen des Stadtumbaumanagements erfolgen, das den Prozess und die Abwicklung des Förderprogramms in den kommenden Jahren intensiv begleiten und ggf. die Fortschreibung des ISEK bzw. der Maßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde Einhausen durchführen wird.



Abbildung 33: Maßnahmenverortung (Eigene Darstellung)

---

## 11 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLANUNG

Kosten- und Finanzierungsplanungen über einen mehrjährigen Planungshorizont sind immer Näherungswerte. Änderungen sind u.a. abhängig von den Ergebnissen weiterer anstehender Beteiligungsprozesse, von der sich durchaus veränderbaren Mitwirkungsbereitschaft angesprochener Dritter, von gesetzlichen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt von der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Förderfähigkeit im Rahmen des Stadtumbauprogramms Hessen kann nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide. Grundsätzlich ist der Einsatz vorrangiger Fachförderprogramme zu prüfen.

Folgende Tabelle gibt die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zusammengestellten Einzelmaßnahmen sowie die Zeit- und Kostenplanung hierfür wieder. Kosten, die gemäß RiLiSE nicht im Programm Stadtumbau gefördert werden können, sind in der Spalte „Kosten nicht förderfähig im Stadtumbau“ aufgeführt.

Die Darstellung der Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten erfolgt dabei gemäß der Regelgliederung für ISEKs im Programm Stadtumbau in Hessen als Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“.





| Maßnahmenbezeichnung   | Förder- und Umsetzungszeitraum |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      | Umsetzungszeitraum |      |      |  | Priorität | Kosten Stadtbau | Kosten nicht förderfähig im Stadtbau* | Summe        |
|--|--------------------------------|------|------|------|-------------------------|------|------|------|------|---------------------------|------|--------------------|------|------|--|-----------|-----------------|---------------------------------------|--------------|
|  | 2018                           | 2019 | 2020 | 2021 | 2022                    | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027                      | 2028 | 2029               | 2030 | 2031 |  |           |                 |                                       |              |
| <b>VIII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 8.1.1 Schaffung eines Bewegungs- und Gesundheitsparcours an der Weschnitz  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 120.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 8.1.2 Schaffung von Aufenthaltsflächen an der Weschnitz (Gestaltung von 3 Bereichen)   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1-2  | 150.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 8.2.1 Sanierung Fuß- und Radweg Süduferseite Weschnitz (als Teil des Rundweges)  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 200.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 8.2.2 Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung auf der Norduferseite der Weschnitz (als Teil des Rundweges)                             |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 50.000 €   |           |                 |                                       |              |
| 8.3 Neuordnung Ortmittelpunkt-Marktplatz 6-12  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 630.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 8.4 Detail- und Ausführungsplanung und Umsetzung von Maßnahmen aus Funktions-, Gestaltungs- und Grünkonzept                                |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 500.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 8.5 Neugestaltung Mauerwerk zum südlichen Weschnitzweg auf Höhe der Mehrzweckhalle   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    |  | 50.000 €  |                 |                                       |              |
| 8.6 Trittsteine in Weschnitz (Höhe Schulsteg)  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    | 5.000 €  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 1.655.000 €  |
| <b>IX. Neubau von Gebäuden</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 9.1. (ggf. Neubau Bürgerhaus (ODER Sanierung unter 10.))   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    | 4.000.000 €  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 4.000.000 €  |
| <b>X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 10.1 Ausbau DG Rathaus   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 455.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 10.2 Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus, Sanierung u.a energetisch (ODER Neubau --> 9.1), inkl. Planung                                   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 3.500.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 10.3 Modernisierung und Instandsetzung Rheinstraße 9 (Nutzungskonzept und Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz)                        |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1    | 520.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 10.4 Gemeinbedarfseinrichtung Bücherei durch Verlagerung in anderes zentrales Gebäude in der Ortsmitte (z.B. Ludwigstr. 17), inkl. Planung |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    | 900.000 €  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 5.375.000 €  |
| <b>XI. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude</b>  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 11.1 Sicherung Gebäude Rheinstraße 9   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    | 50.000 €   |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 50.000 €     |
| <b>XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 12 Verlagerung Nutzer/Mieter Bensheimer Str. 15 und 23 für Entwicklung Gewerbeflächen  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 2    | 100.000 €  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 100.000 €    |
| <b>XIII. Zwischennutzung</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | - €          |
| <b>XIV. Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten</b>  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | - €          |
| <b>XV. Ausgaben für Rechnungsprüfung der Schlussabrechnung</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 15.000 €     |
| <b>XV. Verfügungsfonds</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 15 Aktivierung priv. Engagements und Finanzressourcen für die Entwicklung des SU-Gebiets   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1-3  | 40.000 €   |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 40.000 €     |
| <b>XIX. Anreizförderung für private Eigentümer</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| 19.1 Begrünungsmaßnahmen (Dach-, Hof-, Fassade) + Regenwassermanagement / Klimafolgenanpassungsmaßnahmen                                   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1-3  | 160.000 €  |           |                 |                                       |              |
| 19.2 Anreizprogramm zur klimagerechten Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Fassadenprogramm                                    |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      | 1-3  | 350.000 €  |           |                 |                                       |              |
|  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 510.000 €    |
| <b>Finanzierungsbedarf (brutto) Variante mit Neubau Bürgerhaus</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 457.000 €    |
| <b>Finanzierungsbedarf (brutto) Variante mit Sanierung Bürgerhaus</b>  |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       | 11.639.000 € |
| <b>Priorität</b>   |                                |      |      |      |                         |      |      |      |      |                           |      |                    |      |      |  |           |                 |                                       |              |
| erste =<br>1 - 3 Jahre   |                                |      |      |      | zweite =<br>5 - 9 Jahre |      |      |      |      | dritte =<br>10 - 14 Jahre |      |                    |      |      | * Maßnahme wird nicht aus<br>Förderprogramm Stadtbau<br>finanziert |           |                 |                                       |              |





---

### ***Nachrangigkeit von Städtebauförderungsmitteln***

Da Städtebauförderungsmittel nachrangig einzusetzen sind, sind die Förderungsvoraussetzungen und der Einsatz von Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen grundsätzlich zu prüfen.

### ***EFRE-Mittel***

Hessen erhält von der Europäischen Union für die Finanzierung und Umsetzung des „Operationellen Programms für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung (IWB-EFRE-Programm)“ in den Jahren 2014 bis 2020 Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Hauptziel des EFRE ist der Ausgleich von Ungleichgewichten zwischen den verschiedenen Regionen sowie die Stabilisierung von vorhandenen Stärken. Für die regionale Strukturpolitik in Hessen hat der EFRE eine hohe Bedeutung, da er u.a. dazu beiträgt, Standortnachteile abzubauen und den wirtschaftlichen Strukturwandel im Sinne einer Kohäsionspolitik zu erleichtern.

EFRE-Förderschwerpunkte sind unter anderem:

- Stärkung von Forschung, technischer Entwicklung und Innovation,
- Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft,
- Nachhaltige Stadtentwicklung.

### ***Energetische Stadtsanierung (KfW 432)***

Förderschwerpunkte im Programm „Energetische Stadtsanierung“ für Kommunen und kommunale Unternehmen sind energetische Quartierskonzepte und das Sanierungsmanagement.

Im Programmgebiet könnten Mittel aus der energetischen Stadtsanierung u.a. eingesetzt werden z.B. für die Erstellung von Konzepten zur energetischen Sanierung von gewerblichen und Wohngebäuden.

---

### ***Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)***

- Investive kommunale Maßnahmen (§ 3 HEG)
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 5 HEG)
- Innovative Energietechnologien (§ 6 HEG)
- Energieeffizienzpläne und -konzepte zur Erzeugung und Verteilung von erneuerbaren Energien (§ 7 HEG)
- Energieberatung und Akzeptanzmaßnahmen und betriebliche Energieeffizienznetzwerke (§ 8 HEG)

### ***Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen***

Die Verkehrsinfrastrukturförderung dient der Sicherstellung und Verbesserung der Mobilität. Ziel ist die Aufwertung und Funktionsverbesserung von Verkehrsanlagen, wie beispielsweise der Bau und Ausbau von Straßen, die Modernisierung von Schienenstrecken und Bahnhöfen, Haltestelleneinrichtungen, Leitsystemen etc..

Grundsätzlich förderfähig sind u.a. verkehrswichtige innerörtliche und zwischenörtliche Straßen, Gehwege, Radverkehrsanlagen, Radwegweisung, Verkehrsleitsysteme und andere Bauvorhabenarten des kommunalen Straßenbaus. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) können u.a. zentrale Omnibusbahnhöfe, Haltestellenanlagen und -ausstattung, Beschleunigungsmaßnahmen, Bahnhofsmmodernisierungen usw. gefördert werden.

Im Programmgebiet könnten Mittel aus der VIF-Förderung u.a. eingesetzt werden z.B. für die Ausstattung und Einrichtung (ggf. zusätzlicher) Bushaltestellen.

### ***IVP Soziale Integration im Quartier***

Fördermittel des „Investitionspakts Soziale Integration im Quartier“ können grundsätzlich für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün- und Freiflächen,
- öffentliche Bildungseinrichtungen (ohne allgemein- und berufsbildende Schulen) einschließlich Produktionsschulen und Jugendwerkstätten, Bibliotheken und Stadteilbüchereien sowie Einrichtungen des lebenslangen Lernens mit integrierter Ausrichtung,
- Kindertagesstätten mit Vorrang auf Sprachkitas,



- 
- Bürgerhäuser, Stadtteilzentren einschließlich Jugendzentren und Familienzentren, soziokulturelle Zentren,
  - Einrichtungen, die mehrere der o.g. Funktionen bündeln.

Insbesondere für die Maßnahme Bürgerhaus wurden bereits erste Gespräche mit dem zuständigen Ministerium geführt, jedoch noch keine endgültige Entscheidung über einen Förderantrag getroffen. Das Programm ist zudem laut Ministerium in den letzten beiden Antragsjahren deutlich überzeichnet. Über eine Fortsetzung des Investitionspakts muss auch auf Bundesebene entschieden werden.

### *Kommunales Investitionsprogramm (KIP)*

Eine Förderung kommunaler Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten ist über das Kommunale Investitionsprogramm möglich.

---

## 12 QUELLENVERZEICHNIS

- BHM Planungsgesellschaft mbH (2015): Gutachterverfahren Einhausen – Stadtumbaugebiet Ortsmitte
- Caritaszentrum Einhausen (2018): <http://www.caritaszentrum-einhausen.de/unsere-angebote/sonah/sonah> (abgerufen am 21.08.2018)
- Durth Roos Consulting GmbH (2015): Gutachterverfahren Einhausen – Stadtumbaugebiet Ortsmitte
- FWD Hausbau (2016): Betreutes Wohnen in Einhausen, Entwurfsplanung-Konzept
- Gemeinde Einhausen (2018): Förderantrag 2018, Projektblatt Rathaus Ausbau des Dachgeschosses (Stand 26.02.2018)
- Gemeinde Einhausen (2018): <https://www.einhausen.de/index.php?id=133> (Senioren) (abgerufen am 21.08.2018)
- Gemeinde Einhausen (2018): <https://www.einhausen.de/index.php?id=92> (Bürgerhaus) (abgerufen am 21.08.2018)
- Gemeinde Einhausen (2018): Projektblatt Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie Bürgerhaus (Stand Juli 2018)
- GMA (2017): Entwicklungskonzept für die Gemeinde Einhausen (Vorabzug)
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), Stand 02.10.2017
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Stadtumbau in Hessen. Online unter: <https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/foerderprogramme/stadtumbau.html> (abgerufen am 28.09.2018)
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2011): Information und Arbeitshilfe zur Anreizförderung in den Programmen Aktive Kernbereiche in Hessen und Stadtumbau in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung, Stand 11.07.2011)
- Hessisches Statistisches Landesamt (2019): Hessische Gemeindestatistik 2018 und Vorjahre
- Immobilienscout24 GmbH (2019): Preisentwicklung der Miet- und Kaufpreise in Einhausen 2007-2019
- InfraPro (2013): Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020plus
- Infrastruktur & Umwelt (2013): Klimaschutzteilkonzept für die eigenen Liegenschaften der Gemeinde Einhausen



---

Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in hessischen Gemeinden 2015

Landesamt für Denkmalpflege (2012): Denkmaltopographie Bergstraße/Einhausen/Großhausen, Gesamtanlage Hauptstraße

Landesamt für Denkmalpflege (2013): Systematische Erfassung der denkmalwerten Bausubstanz gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 HDSchG

Palm, Michael Dipl.Ing (2015): Gutachterverfahren Einhausen – Stadtumbaugebiet Ortsmitte

Planergruppe ASL (2008): Kommunales Handlungskonzept Einhausen

Planungsteam Hösel, Richter, Siebert (2002): Gemeinde Einhausen, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

R+T Ingenieure für Verkehrsplanung (2017): Fortschreibung Verkehrsrahmenplan Einhausen

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbH (2008): 8. Änderung Bebauungsplan Nr.11 „Die alte Heckenteilung, Im Kahlbühl, Im Knippel, Die fünfzehn Morgen, Die Schafflöser beim kleinen Wehr“ in Einhausen

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbH (2018): Bebauungsplan Nr. 34 „Im Knippel“ Einhausen

WI Bank (2018): Schreiben zum Antrag auf Erweiterung des (vorläufigen) Stadtumbaugebietes

Wikipedia (2018): <https://de.wikipedia.org/wiki/Weschnitz> (abgerufen am 24.08.2018)



---

## 13 ANLAGEN

### *Teil A – Projektblätter zu den Einzelmaßnahmen*



---

***Teil B – Dokumentation Beteiligung***  
***(nur auf CD-ROM)***