

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM BEBAUUNGS-
PLAN NR. 9, „2. ÄNDERUNG ,IM PFAFFENACKER – IN DER
HOLLERHECKE““ DER GEMEINDE EINHAUSEN**



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987.

1.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 „Im Pfaffenacker – In der Hollerhecke“ ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist der der Änderung unterzogene Bereich als Fläche für Gemeinbedarf / Grünfläche dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt. Für den Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung enthält der Flächennutzungsplan-Entwurf um die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet (WA) – bestehend“.

Der Bebauungsplan erfüllt grundsätzlich das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2, BauGB.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt eine Teilfläche des ehemals als Freifläche für Gemeinbedarf bezeichneten Geländes im Bereich der Beethovenstraße bzw. der Straße „Im Böhlichen“.

Er beinhaltet folgendes Flurstück in der Gemarkung Kleinhausen:

Flur 1, Parzelle 1057 teilweise (ca. 2.860 qm). Die Parzelle ist im Besitz der Gemeinde Einhausen.

2.0 Ausgangspunkt

Der Bplan Nr. 9 aus 1974 sieht zwischen der Straße „In der Hollerhecke“ und der Beethovenstraße und der Straße „Im Böhlchen“ eine Freifläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vor. Darüber hinaus soll sie von einer Bebauung freigehalten werden. Es handelt sich um die Parzelle 1057 der Flur 1, Gemarkung Kleinhausen.

Knapp die Hälfte der Fläche (2.266 qm) ist als Kinderspielplatz ausgebaut und die andere Hälfte (2.860 qm) als Grasfläche ohne weitere Nutzung liegengelassen worden.

Es ist geplant, die verbliebene Freifläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

2.1 Bestand und städtebauliche Situation

Das der Änderung unterzogene Teilstück „Fläche für Gemeinbedarf/ Grünfläche“ ist unbebaut, weist keine Gehölze auf und ist mit Gras bewachsen. Die Fläche ist hin und wieder als Stellplatzfläche genutzt worden; ihr ökologischer Wert muß als gering eingeschätzt werden.

Das Gelände zeigt sich als eben und ist durch die vorhandenen Straßen „Im Böhlchen“/ Beethovenstraße erschlossen.

Der vorhandene Kinderspielplatz, primär von der Straße „In der Hollerhecke“ aus zugänglich, bleibt einschl. seiner Eingrünung erhalten.

3.0 Planungsanlaß und Planungsziele

Die Gemeinde will mit dieser Planung innerörtliche Bauresourcen ausschöpfen, bevor in neue Baugebiete investiert wird. Die zwingende Notwendigkeit, neben dem vorhandenen, sehr gut ausgebauten Kinderspielplatz, einen weiteren zu bauen oder die Fläche für anderen Gemeinbedarf zu nutzen, hat sich über mehr als 30 Jahre nicht ergeben.

Der Zweck bzw. die planerische Zielsetzung der Gemeinde ist:

- Umwandlung einer derzeit nicht bebauten mit Gras bewachsenen Freifläche, definiert vom alten Bebauungsplan als „Freifläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, und von Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche in
- Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum
- Ausnutzung von vorhandener Infrastruktur

Die Bürgeranhörung ist am 16.03.1999 durchgeführt worden – ein Bürgerentscheid auf Nicht-Bebauung des Geländes hat keine gesetzlich ausreichende Bürgermehrheit gefunden.

4.0 Grundzüge der Planung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die umgebenden Straßen „Im Böhlichen“/ Beethovenstraße sowie über eine kleine Stichstraße mit 5 m Breite von der Beethovenstraße aus.

Die Erschließungszuwegung sowie der Wendehammer sollten als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

4.2 Technische Infrastruktur

- Die im Plangebiet befindlichen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG reichen aus, um die Erweiterung der Bebauung „Im Böhlichen“/ Beethovenstraße sicherzustellen. In der erwähnten Stichstraße kann beim Ihrem Ausbau eine geeignete und ausreichende Trasse für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden unter Beachtung der Kabelschutzanweisungen für unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.
- Die Gasversorgung der Gemeinde Einhausen wird durch die Südhessische Gas- und Wasser AG, Darmstadt bereitgestellt.
- Die Stromversorgung für die Gemeinde Einhausen ist durch die Hess. Elektrizitäts-AG (HEAG) Darmstadt sichergestellt. Inwieweit es einer zusätzlichen Trafostation bedarf, wird im Zuge des Verfahrens zum Bplan geklärt.

Die Kabelschutzanweisungen der HEAG sind zu befolgen.

- Unter nur 1 m mächtigem, wechselnd schluffigem Sand von mittlerer Tragfähigkeit bis in größere Tiefe steht gut tragfähiger, mit zunehmender Tiefe auch kiesiger Sand an. Die Grundwasseroberfläche kann auf 2 m Flurabstand ansteigen, ist aber infolge Grundwasserentnahmen abgesenkt.
- Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange muß dafür Sorge getragen werden, daß eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung, eine rationelle Wasserverwendung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer auch im Hinblick auf ihre ökologischen Auswirkungen gewährleistet ist.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Riedgruppe Ost, Wasserwerk Feuersteinberg (liegt in der Gemarkung Lorsch direkt an der Grenze zu Einhausen) und ist grundsätzlich sichergestellt.

Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist nach Angaben des WBV Riedgruppe Ost z.Z. nicht geplant.

- Bezüglich Wassertechnik wird auf folgende Möglichkeiten hingewiesen:
 - Einsatz wohnungsbezogener Wasserzähler
 - Verwendung wassersparender Technik im Haushalt
 - Entsigelung oder Nichtversiegelung von Flächen
 - Information über Förderprogramme
 - Sorgsamer Umgang mit dem Lebensmittel Wasser

- Zur Brandbekämpfung muß eine Wassermenge von mind. 48 qm³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Westlich des Ortsrandes, südlich der Weschnitz liegt die mechanisch betriebene Kläranlage bzw. Vorbehandlungsanlage von Einhausen. Seit Mitte 1996 ist sie mit dem biologischen Verfahren stillgelegt. Die in der Gemeinde anfallenden Abwässer werden in der gemeindeeigenen Kläranlage mechanisch vorbehandelt und dann zum Klärwerk des Abwasserverbandes Mittlere Bergstraße nach Bensheim gepumpt und dort biologisch weiterbehandelt. Die Verbandskläranlage entspricht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist für die biologische Nährstoffelimination ausgerüstet. Sie ist für 90.000 EW ausgelegt. Der Anteil der Gemeinde Einhausen beträgt 12.000 EGW, worin die Einwohnerzuwächse nach dem RROP berücksichtigt sind. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Abwasserbehandlung auch nach Realisierung dieser maximal 8 Wohnhäuser gesichert ist.

Die Ortsentwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Kanalnetz für die Ortsentwässerung befindet sich weitgehend im Bereich des Straßennetzes Einhausens.

Die Weschnitz hat die Funktion eines Vorfluters für die Ableitung von entlastetem Mischwasser aus der Kanalisation sowie für die Entlastung aus Regenüberläufen.

Das in der Gemarkung Kleinhausen liegenden Regenüberlaufbauwerk ist: RÜ 1, Gemarkung Kleinhausen, Flur 1, Nr. 839/1;

Hinzu kommt die Vorbehandlungsanlage „Außerhalb“, Flur 2, Nr. 344/1 – Auslaß Regenüberlaufbecken.

Als mittel- und langfristige Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserableitung sollen im Sinne der Eigenkontrollverordnungen Kanaluntersuchungen und die Beseitigung von Kanalschäden, Undichtigkeiten und Fremdwassereintritten durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von natürlichen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

- Die Hausmüllentsorgung erfolgt alle drei Wochen durch ein privates Unternehmen. Zusätzlich gibt es die Entsorgung der Biotonne 14-tägig und die Altpapierentsorgung monatlich. Seit Mai 1997 wird die Einsammlung von Elektro- und Elektronikschrott von der Fa. Umwelt Service Bergstraße angeboten.
- Als generelle Zielsetzung bei der Abfallbeseitigung gilt die Erhöhung des Anteils der Müllverwertung durch Getrenntsammlung von Müll und Einrichtung von Sammelstellen. In Einhausen bestehen zur Zeit folgende Entsorgungsmöglichkeiten:
 - neun Sammelstellen für Altglas (farbgetrennte Glasbehälter),
 - Sammelstelle für Grünschnitt, Styropor, Kleinbatterien, Eisenkleinteile und Naturkorken; Windelcontainer auf dem Müllplatz an der Kläranlage,
 - Altpapiersammlungen der Freiwilligen Feuerwehr viermal im Jahr,
 - Christbaumsammlung,

- Kleidersammlung des DRK zweimal im Jahr,
- Die gesamte Müllbeseitigung erfolgt in der Kreismülldeponie Lampertheim-Hüttenfeld.
- Kompostsammelstellen oder Kompostanlagen gibt es nicht. Die Entsorgung des Kompostes erfolgt über die 14-tägige Entleerung der Biotonne. Der Kompost wird ebenfalls zur Kreismülldeponie gebracht.
- Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altablagerungen (Verdachtsflächen) nach § 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Altlastenrechtes.

4.3 Nutzung und Bebauung

Die neue Nutzung – statt Gemeinbedarfsfläche Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet (WA) – befindet sich im Einklang mit dem Ursprungsbebauungsplan und den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft. Die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO sind beschränkt auf Wohngebäude, auf nicht störende Handwerksbetriebe und auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die baulichen Anlagen sollen in offener Bauweise bei einem Vollgeschoß errichtet werden. Dabei gelten die Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (1) BauNVO in reduzierter Form, was die Geschossflächenzahl angeht. Die Ausnutzung entspricht außerdem den Festsetzungen im rechtskräftigen Bplan.

Die Gebäudehöhe wird zudem über die Festsetzung zur Traufhöhe definiert.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichender Anzahl grundstückorientiert Flächen für Garagen, Carports und/ oder Stellplätze ausgewiesen, um zum einen der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Rechnung zu tragen und zum anderen die umgebenden Straßen, speziell „Im Böhlichen“/ Beethovenstraße vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 87 (1) HBO wesentliche Gestaltungselemente, etwa zu Dächern und Einfriedigungen, in ortstypischer Weise festgelegt.

Im Zuge der Bauantragsstellung ist die Grundwasserfrage - Höhe des Grundwasserhorizontes - sowie eventuell notwendig werdende bauliche Sicherungsmaßnahmen abschließend zu klären.

4.4 Grünordnerische Belange

Wie schon festgestellt, ist das Gelände als strukturarm und ökologisch nicht von Belang einzustufen. Vorhandene Bäume und Sträucher finden sich nicht.

Ziel der Planung ist es, soweit möglich, Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

Dies kann schon deshalb gelingen, weil durch die geplante Wohnhausstruktur und die nunmehr entstehenden Hausgärten keine großen Defizite gegenüber dem Istzustand entstehen können. Durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen, die Fassadenbegrünung, die Regenwassernutzung (Zisternen, Versickerung) und durch Einschränkung der zulässigen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen

wird durch die Planung eine deutliche Aufwertung der ökologischen Gesamtsituation erreicht.

Der Bplan enthält u.a. grünordnerische Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Sinne der Neuanlage strukturreicher Hausgärten vorsehen. Damit verbunden ist auch eine Mindestbepflanzung mit Gehölzen.

Außerdem sind jeweils zu den umgebenden Straßen, dem Kinderspielplatz und der anschließenden Nachbarbebauung im Süden zwingend zu pflanzende, hochstämmige Laubbäume vorgesehen.

Verbindliche Pflanzlisten sichern die Auswahl standortgerechter und einheimischer Gehölze für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen gewährleisten, daß trotz der baulichen Ausnutzung im Bplangebiet eine sowohl aus ortsgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Mindestbegrünung und eine abwechslungsreiche Gestaltung erzielt werden.

Es kann also davon ausgegangen werden, daß die vorgesehenen Eingriffe bei der geschilderten Ausgangslage durch die Ausgleichsansätze im Zuge der Planung ausreichend kompensiert sind.

5.0 Kosten

Außer Planungskosten entstehen der Gemeinde keine Aufwendungen.

6.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich	0,333 ha
– öffentl. Verkehrsfläche	0,065 ha
– Nettobauland	0,268 ha
– davon bebaubare Flächen	0,115 ha
– davon nicht bebaubare Grün- und Freiflächen, Garten	0,153 ha
Zahl der Häuser, neu	ca. 8
Wohneinheiten	<u>ca. 8 WE</u>
Einwohnerzuwachs: (lt. RROPS = 2,2 Pers. /WE)	ca. 18

Aufgestellt: Darmstadt, den 02. Februar 2000, Ri/hh, BB-EH-10.DOC

Geändert: Darmstadt, den 09. Juni 2000, Ri/hh