

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB**

**ZUM 1. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
„RODENSEE II“**

**DER GEMEINDE ERZHAUSEN**

**BEARBEITUNG:**



**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 Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997,
- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993,
- 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 21.09.1998.

### **1.1 Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als Siedlungsfläche - Planung ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die gleiche Darstellung enthält die Entwurfsplanung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Entlang des Schwarzwiesengrabens im Süden des Plangeltungsbereiches ist zudem eine extensive Grünlandnutzung verbunden mit der Neuanpflanzung von Bäumen ausgewiesen. Damit soll zum einen die Zielsetzung aus der Landschaftsplanung, dort eine Biotopverbundfläche zu schaffen, umgesetzt und zum anderen eine auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Ortsrandgestaltung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan greift durch entsprechende Festsetzungen die Darstellungen sowohl des wirksamen Flächennutzungsplanes als auch des Entwurfes der Neuaufstellung auf und erfüllt damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB i. V. m. § 8 Abs.3 BauGB.

### **1.2 Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Anlieger-Grundstücke der Elisabethenstraße im Norden, die Anlieger-Grundstücke der Arheilger Straße im Osten, durch die Wegeparzelle südlich des Schwarzwiesengrabens im Süden und die Annastraße im Westen.

## **2.0 Bestand und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Südosten von Erzhausen und bildet eine Baulücke zwischen der im Norden, Westen und Osten angrenzenden Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung weist eine aufgelockerte Struktur mit ein- bis zweigeschossiger Einzelhausbebauung auf.

An der Südgrenze des Plangebietes verläuft der Schwarzwiesengraben, der hier die Grenze der Bebauung zur freien Landschaft bildet. Das Plangebiet selber sowie der südlich angrenzende Bereich werden fast ausschließlich als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Es sind keinerlei Gehölze vorhanden.

Das Plangebiet läßt sich als eben bezeichnen.

**Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Groß-Gerau.**

### **3.0 Planungsanlaß und Planungsziele**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes ausgewiesen werden, das vor allem ökonomisch zugeschnittene Baugrundstücke für junge Familien enthält.

Darüber hinaus plant die evangelische Kirchengemeinde Erzhausen, die innerhalb des Plangebietes Grundstücke besitzt, dort ein **Altenwohn-, Kurzzeitpflegeheim sowie Altengerechtes Wohnen** zu errichten. **Diese Alteneinrichtungen sollen außerdem um die zugehörigen Anlagen und** einen Kindergarten mit Spielplatz ergänzt werden.

Mit der geplanten Bebauung kann gleichzeitig eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes geschaffen werden. Zur Einbindung in die Landschaft ist beabsichtigt, entlang des Schwarzwiesengrabens eine intensive Ortsrandeingrünung herzustellen. Diese Maßnahme ist gleichzeitig Teil des ökologischen Konzeptes aus der Landschaftsplanung, den Uferbereiches des Schwarzwiesengrabens durch eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung aufzuwerten.

### **4.0 Grundzüge der Planung**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Prinzip der Erschließung im neuen Baugebiet ist darauf angelegt, keinen Durchgangsverkehr zu erzeugen; vielmehr sollen die gebietsinternen Straßen überwiegend den Charakter von Anliegerstraßen erhalten.

Die Anbindung des Plangebietes an die bebaute Ortslage erfolgt sowohl von der Elisabethenstraße, als auch von der Annastraße aus. Die von der Elisabethenstraße abgehenden Stichstraßen werden nach Süden hin verlängert. In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet über 3 in die Annastraße einmündende Straßen erschlossen. Für die spätere Herstellung der Straßen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, damit relativ sichere öffentliche Straßenräume entstehen, die auch von Kindern genutzt werden können. Dieses Ziel kann durch die Gestaltung des Straßenbelags sowie verkehrsregelnde Maßnahmen erreicht werden.

Nach Süden hin, zum Schwarzwiesengraben, sind lediglich Fuß- und Radwegeanbindungen vorgesehen. Über eine kleine Brücke, etwa in der Mitte des Plangebietes, kann eine Verbindung zu dem bachbegleitenden Weg südlich des Schwarzwiesengrabens hergestellt werden. Diese Fuß- und Radwegeanbindungen sollen den späteren Bewohnern des neuen Baugebietes die angrenzende Landschaft als Erholungsraum erschließen.

## 4.2 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung des Gebietes kann über einen Anschluß an die bestehenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen. Versorgungsträger ist die Südhessische Gas und Wasser AG.

Die Abwasserbeseitigung ist über einen Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Wingertstraße vorgesehen. Von dort wird das Abwasser weitergeleitet in die Abwassersammelanlage VBA Erzhausen des Abwasserverbandes Langen/ Egelsbach/ Erzhausen, die über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwassermengen verfügt.

Weitere Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen sind detailliert in einer Anlage zur Begründung dargestellt.

Zur Stromversorgung des Gebietes ist bereits eine Transformatorenstation östlich angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Versorgungsträger ist die HEAG.

Die Gasversorgung des neuen Baugebietes kann über eine Erweiterung des in der Nachbarschaft vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Versorgungsträger ist hier die Südhessische Gas und Wasser AG.

Südlich der geplanten Wohnbebauung sind 3 Flächen für die Abfallbeseitigung zur Unterbringung von Wertstoffcontainern festgesetzt. Die Entsorgung des dort zu sammelnden recyclefähigen Materials wird von der gemeindlichen Müllabfuhr übernommen. Die Beseitigung des restlichen Abfalls und des Hausmülls übernimmt die ZAW.

## 4.3 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet im Sinne von §3 BauNVO festgesetzt, lediglich ein kleinerer Teilbereich im Westen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB. Damit wird dem vordringlichen Planungsziel der Gemeinde, der Ausweisung von Wohnbauland zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes, Rechnung getragen.

Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 3 BauNVO ist hier jedoch stark eingeschränkt worden. So sind in dem reinen Wohngebiet ausnahmsweise lediglich Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nur insoweit zugelassen, als sie sich direkt auf die Hauptnutzung beziehen**. Dort sind auch die in einem allgemeinen Wohngebiet sonst regelmäßig zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht gestattet. Alle diese Einschränkungen dienen dazu, der vorgesehenen Wohnbebauung den nötigen Vorrang einzuräumen.

Als sinnvolle Ergänzung für das geplante neue Wohngebiet sind verschiedene soziale Einrichtungen im Nordwesten des Plangeltungsbereiches vorgesehen. Durch diesen Standort an der Annastraße ist sowohl eine günstige Verkehrsanbindung zur Ortsmitte gegeben als auch der Bezug zu den benachbarten Wohngebieten hergestellt, die ebenfalls von diesen Einrichtungen profitieren sollen. **Geplant ist die Errichtung eines Kindergartens**. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf Kindergarten grenzt an eine öffentliche Grünfläche, die für die Anlage eines Kinderspielfeldes vorgesehen ist. Direkt anschließend an die Annastraße

plant die evangelische Kirchengemeinde Erzhausen die Errichtung von Altenwohnungen, eines Altenwohnheimes, eine Kurzzeitpflegeeinrichtung **und die erforderlichen ergänzenden Anlagen. (Kennziffer 4+5)**

Für diese Einrichtungen, sowie für den Bereich der Kennziffer 3 im Südosten des Plangebietes, der für den Geschößwohnungsbau vorgesehen ist, sind im Bebauungsplan größere, zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Bauweise ist dort verzichtet worden. Die Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Baugrenzen und Baulinien geregelt.

Das übrige Plangebiet orientiert sich hinsichtlich der Bauweise an der umgebenden, aufgelockerten Baustruktur. Für die im Norden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Bereiche der Kennziffer 1 ist im Bebauungsplan die offene Bauweise in Form von Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Bereich der Kennziffer 2 schreibt der Bebauungsplan ebenso die offene Bauweise, hier jedoch in Form einer Doppelhausbebauung, vor. Die geplante Doppelhausbebauung soll eine stärkere Verdichtung bewirken, um durch sparsame Grundstückszuschnitte möglichst vielen Interessenten den Erwerb bzw. die Herstellung eines Eigenheimes zu ermöglichen. Die Anordnung der Gebäude, Nebenanlagen und Garagen ist so konzipiert, daß trotz relativ kleiner Baugrundstücke nicht einsehbare, geschützte Freibereiche entstehen können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ (0,4 im Bereich der Kennziffer 1) bzw. die maximal überbaubare Grundstücksfläche (Kennziffern 2-4) in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen und einer maximalen Geschossigkeit. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, daß trotz einer guten Ausnutzung der Grundstücke noch angemessene Freiflächen verbleiben und auch die Obergrenzen nach der BauNVO (§17 Abs. 1) eingehalten werden. Zur Sicherung begrünter Freiflächen ist in den Bereichen der Kennziffern 1 und 2 die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen eingeschränkt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind so konzipiert, daß die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung, **sowie die Bebauung in Kennziffer 3+5** bis zu 2 Geschossen erreichen kann und damit eine Angleichung an die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung erfolgen wird. Die Flächen für Altenwohn- und Kurzzeitpflegeheim (**Kennziffer 4**) können mit maximal dreigeschossigen Gebäuden bebaut werden, um eine wirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichender Anzahl Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Die Anordnung auf den Grundstücken ist verbindlich geregelt, damit die Konzentration der Stellplätze an den Verkehrsflächen sichergestellt ist und die Freiflächen möglichst störungsfrei genutzt werden können. **In Kennziffer 4+5 liegen die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche und sind im Bauantrag nachzuweisen.**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 87 Abs. 1 HBO wesentliche Gestaltungselemente, wie Dächer, Fassaden, Einfriedigungen in ortstypischer Weise festgelegt.

## **5.0 Grünordnerische Belange**

Das Plangebiet wird derzeit fast ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich darüber hinaus eine kleinere,

intensiv genutzte Frischwiese. Die vorhandenen Feldwege im Plangebiet sind überwiegend bewachsen; ein Teil des Weges nördlich des Schwarzwiesengrabens hat sich zu einer ruderalen Wiese entwickelt. Der südlich des Schwarzwiesengrabens verlaufende Weg ist dagegen versiegelt (Trockenausbau Schotter / Kiesdecke, kein Asphalt). Der gesamte Plangeltungsbereich ist nahezu gehölzfrei.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung beizumessen. Durch die intensive Agrarnutzung, die bis fast an die Grabenparzelle im Süden heranreicht, ist die Fläche als Lebensraum für Flora und Fauna nur noch sehr eingeschränkt nutzbar. Weitergehende Ausführungen sind der Beschreibung und Bewertung des Vegetationsbestandes vom 29.05.99 zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Ziel der Planung ist es, die durch die geplante bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen.

So enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorsehen, welche auch eine Mindestbepflanzung mit Gehölzen beinhaltet.

Die zulässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen wird dagegen eingeschränkt. Bei den notwendig werdenden Flächenbefestigungen werden wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen durch Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers in Versickerungsmulden und zur Regenwassernutzung durch Regenwasser-Nutzungsanlagen.

Auf Empfehlung der Unteren Wasserbehörde wird von der Stadt für die Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatflächen eine Niederschlagswassersatzung gemäß § 44 Abs. 3 HWG aufgestellt.

Die Gestaltung des Regenwasserkonzeptes für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß der vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH. erarbeiteten Versickerungsstudie und den darin enthaltenen Empfehlungen verwirklicht. Die geplante Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt dabei die Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung.

An und in den öffentlichen Straßenflächen werden Versickerungsmulden, Kasten- und Pflasterrinnen vorgesehen, die das Regenwasser zu semizentralen Mulden bzw. Mulden in der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes ableiten und somit die Kanalisation entlasten (um etwa 16.000 Kubikmeter). Zusätzlich werden öffentliche Fuß- und Gehwege und öffentliche Stellplätze durch Systeme mit integriertem Vegetationsanteil (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) befestigt.

Durch all diese, die Regenwassernutzung und -versickerung betreffenden Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist es möglich, sämtliches Niederschlagswasser im Plangebiet zu nutzen bzw. zu verdunsten und zu versickern, so daß der öffentlichen Kanalisation kein Regenwasser zugeleitet werden muß.

Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitende Baumreihen vorgesehen, die für eine konsequente Durchgrünung des Plangebietes sorgen werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen,

auf den übrigen Flächen (Vorgärten, Hausgärten) aus Platzgründen kleinkronige Laubbäume.

Bei den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet handelt es sich um den Kinderspielplatz und eine kleine Grünanlage an der Annastraße, in Gegenlage und zur Ergänzung der bereits westlich der Annastraße vorhandenen Grünanlage. Auch für diese beiden Flächen ist eine intensive Gehölzbepflanzung vorgesehen.

Verbindliche Pflanzlisten sichern die Auswahl standortgerechter Gehölze für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Darüber hinaus ist aus Gründen des Gewässerschutzes im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pestiziden untersagt; der Einsatz von mineralischen Düngern sollte möglichst vermieden werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicherstellen, daß trotz der intensiven baulichen Ausnutzung im Plangebiet eine sowohl aus stadtgestalterischer als auch ökologischer Sicht wünschenswerte Mindestbegrünung und eine abwechslungsreiche Gestaltung erzielt werden.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung wird die landschaftsplanerische Empfehlung aufgegriffen, entlang des Schwarzwiesengrabens einen „Bachschutzstreifen“ auszuweisen. Die dort festgesetzte Maßnahmenfläche ist einzuzäunen und als Extensivgrünland mit lockerer Gehölzbepflanzung anzulegen. Konkrete Pflegeanweisungen sollen dazu beitragen, daß der Uferbereich des Schwarzwiesengrabens auf Dauer aufgewertet wird.

Die zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen führen dazu, daß der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen angesehen werden kann. Dies wird anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, nachgewiesen. **Es entsteht ein Überschuß von ca. 11.600 Biotopwertpunkten**, ermittelt nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen, der im übrigen durch die geplante Versickerung von Dachflächenwasser - noch nicht in die Bilanz eingestellt - **noch erhöht werden kann**.

## 7.0 Planungsstatistik

### **Plangeltungsbereich: 7,31 ha**

- Bestehende Straßen/Wege:	0,26 ha
- Maßnahmenfläche (Bachschutzstreifen):	0,77 ha
- Bestehender Bachbereich:	0,16 ha
- Versickerungsflächen	0,07 ha

### **Bruttobauland: 6,05 ha**

- Gemeinbedarfsflächen: Kindergarten:	0,14 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen):	1,19 ha
- Öffentliches Grün (Parkanlage/Kinderspielplatz):	0,18 ha
- Versorgungsflächen (Containerstellplatz):	0,02 ha

### **Nettobauland: 4,52 ha**

- Fläche für Geschößwohnungsbau: <b>(Kennziffer 3)</b>	0,86 ha
- Fläche für Altenwohnen: <b>(Kennziffer 4 und 5)</b>	0,70 ha
- Fläche für Doppelhäuser: <b>(Kennziffer 2)</b>	1,64 ha
- Fläche für Einzelhäuser: <b>(Kennziffer 1)</b>	1,32 ha

### **Zahl der Häuser und Wohneinheiten:**

- Geschößwohnungsbau: (32 Achsen X <b>2,5 WE</b> )	=	<b>80 WE</b>
- Altenwohnen: ( <b>28</b> Achsen X <b>3,0 WE</b> )	=	<b>84 WE</b>
- Doppelhäuser: (50 Doppelhaushälften)	=	50 WE
- Einzelhäuser: (22 Häuser)	=	44 WE
- Insgesamt Wohneinheiten:		<b>258 WE</b>
Einwohnerzuwachs: (lt. RROPS = 2,3 Pers./WE)		<b>593 E</b>

Dichte: (lt. RROPS **45,0 WE/ha** d.h. bei **6,38** ha **287 WE**)

Bruttobauland, d.h. hier: Plangeltungsbereich, Maßnahmenfläche  
am Bach und Bachfläche

6,38 ha

Dichtewert: **258 WE: 6,38** ha

= **40,4 WE/ha**

Aufgestellt: Darmstadt, den **19. Juni 2000**, He, **BB5-E-21.doc**

#### Anlagen:

Stellungnahme zu wasserwirtschaftlichen Belangen  
Vegetationsbestandsplan und Beschreibung  
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz