

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH HAUPTSTRASSE 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,
- 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 ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan greift durch entsprechende Festsetzungen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 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 Frankfurter Straße im Westen, die Parzellen 272/4 bzw. 272/3 im Osten, die Wegeparzelle 764 sowie die Grabenparzelle 790 im Norden und Grundstücke bzw. Teilgrundstücke der Hauptstraße im Süden.

Folgende Parzellen / Flurstücke der Gemarkung Erzhausen, Flur 1, sind betroffen:

206 – 215, 788 (Grabenparzelle), 200, 201, 736 tw. (Frankfurter Straße), 180, 182/1 tw., 187, 197/1 tw., 198/1 tw., 766 tw., (Wegeparzelle), 248 tw., 764 tw. (Wegeparzelle), 789 tw. (Grabenparzelle), 790 tw. (Grabenparzelle), 279, 280/3 tw., 280/2 tw., 277/3, 278/1 tw., 276 tw., 275 tw. und 274/1 tw.

## **2.0 Bestand und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Erzhausen und soll die vorhandene Bebauung, die gewachsene Ortslage an der Hauptstraße, als neu zu schaffender, bebauter Ortsrand arrondieren.

Die zu bebauenden Flächen stellen sich z.Z. als Gärten (Nutz-, Zier- und Hausgärten) dar; im Bestandsplan zum Landschaftsplan heißt es charakterisierend dazu: „Ortsrand mit kleinräumigem Nutzungswechsel“.

Vereinzelt sind prägnante Laubbäume / Obstbäume zu verzeichnen; speziell auf der Parzelle 277/3 findet sich eine Galerie von Obstbäumen in Nord-Süd-Richtung.

Jenseits, also nördlich des (nicht im Plangeltungsbereich liegenden) Grabens liegen Wiesen mittlerer Standorte bzw. Koppelweiden sowie eine potentielle Fläche nach § 23 HENatG (Fl. St. 248) als Teile des Auenschutzbereiches.

Das Plangebiet läßt sich als eben bezeichnen.

### **3.0 Planungsanlaß und Planungsziele**

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser entstehen zur Deckung des Eigenbedarfs in der alten Ortslage. Dieser Eigenbedarf, d.h., der Wunsch nach weiterer Wohnbebauung zwischen bestehender Bebauung an der Hauptstraße und dem Ortsrand in Höhe der Ostwest-verlaufenden Grabenparzelle, hat sich im Verlaufe von Bürgeranhörungen zu einer Studie aus dem Jahr 1997 „Untersuchung der Ortslage Erzhausen auf bauliche Ressourcen und ihre bauleitplanerische Absicherung“ ergeben.

Die Hauptstraße zeigt auf ihrer Nordseite eine bis zu 3-geschossige Einzelhausbebauung in „halboffener“ Bauweise (einseitige Grenzbebauung) sowie teilweise Zweitbebauungen in offener Bauweise. Die Grundstücke sind sehr tief, teilweise auch schon geteilt ohne bebaut zu sein.

Die zusätzliche Bebauung muß so geplant werden, daß die Grabenparzellen mit entsprechenden Abständen die Grenzen der Siedlungstätigkeit darstellen.

Auf eine Überplanung der gewachsenen Ortsstruktur – also der Bebauung an der Hauptstraße – ist bewußt verzichtet worden, weil ein Regelungsbedarf in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen für die Anwohner stehen würde. Es geht hier vielmehr darum, die berechtigten Bauwünsche hinsichtlich Neubebauung im Sinne einer siedlerischen Arrondierung, einer optimalen Ausnutzung von Grund und Boden sowie der vorhandenen Infrastruktur, bauleitplanerisch abzusichern.

Dabei haben sich die betroffenen Anlieger – also auch die Gemeinde – in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) „Im Brühlschen Viertel“ zusammengetan und mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Dieser Vertrag regelt die Planungs- und Erschließungskosten zu Lasten der GbR mit der Maßgabe, daß nach Vollendung der neuen Erschließungsanlagen diese mit allen Rechten und Pflichten auf die Gemeinde übergehen, also öffentliche Straßen werden.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt indessen bei diesem Verfahren selbstverständlich unangetastet.

Die Zielsetzungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Arrondierung der Siedlungsfläche im Nordwesten Erzhausens für Wohnbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs;
- Schaffung eines gebauten und eingegrüntes Ortsrandes parallel zum Graben als Teil des Auenschutzbereiches;
- Neue Erschließungsachse in Ost-West-Richtung mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausbau der Wegeverbindung zum Mörfelder Weg

(Brühlstraße) zur verkehrlichen Entlastung des vorhandenen Ortskernstraßennetzes;

- Durchgrünung des neuen Wohnquartieres „Im Brühlschen Viertel“: Straße mit Alleencharakter – verkehrsberuhigt angelegt, arten- und strukturreiche Hausgärten (grünordnerische Festsetzungen), mit Laubgehölzen gestalteter Ortsrand;
- Niedrighalten des Versiegelungsgrades: Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. Auffangen in Zisternen zur Gartenbewässerung (nur überschüssiges Regenwasser in Kanal).

## **4.0 Grundzüge der Planung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

In das bestehende Verkehrsgerüst aus Hauptstraße – Weiherstraße, Frankfurter Straße, Brühlstraße und Mörfelder Weg sowie dem „Katzoffsweg“ werden zwei Stichstraßen eingehängt; die eine geht von der Frankfurter Straße aus nach Osten, die andere vom „Katzoffsweg“ ebenfalls nach Osten.

Zur Entspannung und Verteilung des Anliegerverkehrs wird der „Katzoffsweg“ von der Stichstraßeneinmündung bis zum Mörfelder Weg auf 6 m Breite ausgebaut. Der Teil des „Katzoffswegs“ Richtung Hauptstraße bleibt praktisch unverändert.

Der Rad- und Fußweg entlang des Grabens, außerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereiches liegend, wird nicht angetastet.

### **4.2 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Mörfelden.

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 Frankfurter Straße bzw. Mörfelder Weg vorgesehen. Von dort wird das Abwasser weitergeleitet in die Kläranlage der Gemeinde 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, einschließlich geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie der Versickerungsfähigkeit.

Dabei ist zusammenfassend festzustellen:

- Die Trinkwasserversorgung ist gesichert,
- der Grundwasserspiegel liegt 1,20 – 1,40 m unter Gelände; durch Aufschüttung des Geländes im Zuge der Bebauung wird der empfohlene Mindestabstand der Versickerungsanlage zum Grundwasser von 1,50 m eingehalten. Daraus resultiert auch die Festsetzung zur Sockelhöhe von max. 1,40 m, ohne daß der Keller als Vollgeschoß zu rechnen ist.

- es wird ein modifiziertes Trennsystem im Rahmen der Entwässerungsmaßnahmen geben.

Für den Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes ist der Löschwasserbedarf von 1.600 Litern / Minute sicherzustellen.

Zur Stromversorgung des Gebietes ist möglicherweise eine zusätzliche Transformatorenstation notwendig. 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.

Die Entsorgung des zu sammelnden recyclefähigen Materials wird von der gemeindlichen Müllabfuhr übernommen. Die Beseitigung des restlichen Abfalls und des Hausmülls übernimmt der Zweckverband Abfallverwertung Südhessen (ZAW).

Aus der umwelttechnischen Untersuchung (siehe Anlage) geht hervor, daß Altlasten, die eine Bebauung mit Wohnhäusern beeinträchtigen oder z.Z. verhindern würden, nicht vorliegen.

### **4.3 Nutzung und Bebauung**

Der überwiegende Teil des Planungsraumes ist dem Flächennutzungsplan (FNP) folgend als Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der z.Z. noch als Gartenland fungierende Teil nördlich des verrohrten Grabens ist dagegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 6 (1) und (2) bzw. § 4 (1) und (2) ist hier jedoch stark eingeschränkt worden, um der vorgesehenen Wohnbebauung den nötigen Vorrang einzuräumen.

Es sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen können; dabei ist die Anzahl der Reihenhäuser auf 3 begrenzt. Entsprechend § 17 BauNVO liegt die Ausnutzung bei 0,4 (Grundflächenzahl, GRZ) und 1,0 (Geschossflächenzahl, GFZ) sowie einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen; ein Dachausbau soll möglich sein, ohne daß ein weiteres Vollgeschoss nach der Hess. Bauordnung (HBO) entsteht.

Um der Grundwassersituation Rechnung zutragen, sind Haussockel möglich; das bedeutet, daß die Traufhöhe max. 7 m betragen darf.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind in ausreichendem Maße Flächen für Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Die Anordnung auf den Grundstücken ist verbindlich geregelt, damit die Konzentration der Stellplätze möglichst an den Erschließungsflächen (Stichstraßen) sichergestellt ist und die Grün- und Freiflächen möglichst störungsfrei genutzt werden können.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtliche getroffen im Sinne einer Baugestaltungssatzung nach § 87 (1) HBO. Dabei geht es darum, wesentliche Gestaltungselemente wie Dächer, Sockel, Balkone oder Einfriedigungen in Abstimmung mit der umgehenden Bebauung festzulegen.

#### **4.4 Lärmeinwirkungen des Flugplatzes Egelsbach**

Der Bebauungsplan liegt zwar außerhalb der direkten Einflußzonen des Egelsbacher Flugplatzes, trotzdem muß mit Immissionen infolge von Lärmeinflüssen gerechnet werden.

Es wird deshalb folgender Hinweis auf diesen Umstand in die Planerischen Festsetzungen aufgenommen: „Aufgrund der Entfernung von ca. 600 m zum Abflug der Piste 27 bzw. Anflug auf die Piste 09 des Verkehrslandeplatzes Egelsbach ist u. U. mit akustischen Beeinträchtigungen durch den Luftverkehr zu rechnen.“

#### **5.0 Grünordnerische Belange**

Das Plangebiet wird derzeit primär durch Gartennutzung im Sinne von Haus- und Ziergärten geprägt. Daneben finden sich eine Reihe von Nutzgärten, unterschiedlichste Arten von Koppeln, Weiden und Wiesen bis hin zu offenen bzw. versiegelten Flächen. Es finden sich indessen auch eine Glatthaferwiese sowie eine extensiv genutzte Frischwiese, Gartenbrache als auch Wiesenbrache, die zum Zeitpunkt der ersten Begehung und Biototypenaufnahme so nicht zu erkennen waren.

Insoweit kommt dem Plangebiet im Bereich zwischen Erschließung und der Bachwegparzelle / der Bachparzelle aus naturschutzfachlicher Sicht schon eine gewisse Bedeutung zu als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der Gehölzbestand ist als gering zu bezeichnen; daher sollte er im Bereich des Grabens soweit möglich innerhalb des neuzuschaffenden Ortsrandgrüns erhalten bleiben.

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.

Besonders der Ortsrandgrünstreifen zur Bachwegparzelle bzw. zum Bach direkt ist mit Laubgehölz und entsprechender Untersaat anzulegen, um die Bedeutung der Abgrenzung und Überleitung von Bebauung zur freien Landschaft mit ihren speziellen Elementen wie Bach und Wiese deutlich zu machen.

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 Fassadenbegrünung, zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers auf den Grundstücken und zur Regenwassernutzung durch Regenwasser-Nutzungsanlagen (Zisternen).

Entlang der Erschließungsstiche sind straßenbegleitende Alleebäume vorgesehen, die in Verbindung mit den Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken für eine konsequente Durchgrünung und eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen werden.

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

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

Die Planung in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen führt indessen nicht dazu, daß der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen angesehen werden kann. Dies geht aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, hervor. Der auszugleichende Eingriff findet im Bereich der tatsächlichen Garten-, Koppel- und Wiesenzone statt zwischen der derzeitigen Wegeparzelle im Süden und ihrer gedachten Verlängerung nach Osten und der Bachwegeparzelle / Bachparzelle im Norden.

Im Landschaftsplan heißt es dazu:

„Ortsrand mit kleinräumigem Nutzungswechsel.“

Für den südlichen Teil, der schon bauliche Anlagen in zweiter oder auch dritter Reihe aufweist und von der Hauptstraße erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, daß in gewisser Weise Baurecht besteht (was aus den schon erteilten Baugenehmigungen eindeutig hervorgeht) und es keines Eingriffs-Ausgleichs-Nachweises bedarf.

Deshalb bezieht sich die flächenmäßige Eingriffs-Ausgleichsermittlung auf den zuvor genannten und im FNP als Siedlungsarrondierungsfläche deklarierten Bereich.

Aus der Bilanz geht hervor, daß ein Defizit von 150.000 Biotopwertpunkten entsteht, ermittelt nach der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen, welches an geeigneter, anderer Stelle in der Gemarkung Erzhausen ausgeglichen werden muß.

Vorstellbar ist die Umwandlung einer Ackerteilfläche von ca. 8.000 qm in eine Streuobstwiese oder von ca. 5.000 qm in eine extensiv genutzte Frischwiese. Dies ist zwischen der GbR „Im Brühlschen Viertel“ und der Gemeinde Erzhausen auszuhandeln bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzusprechen.

## 6.0 Planungsstatistik

<b>Plangeltungsbereich:</b>	<b>2,07 ha</b>
- Bestehende Straßenfläche:	0,01 ha
- Verkehrsflächen (öffentl.):	0,26 ha
<b>Nettobauland davon:</b>	<b>1,80 ha</b>
- überbaubare Flächen (einschl. Garagen):	0,79 ha
- priv. Frei- und Grünflächen:	0,86 ha
- priv. Ortsrandeingrünung:	0,15 ha
<b>Zahl der Wohneinheiten:</b>	<b>56 WE</b>
Einwohnerzuwachs: (lt. RROPS = 2,3 Pers./WE)	<b>126 E</b>
Dichtewert: 56 WE: 2,07 ha	= <b>27 WE/ha</b>

Anlagen:      Stellungnahme zu wasserwirtschaftlichen Belangen / Bodengutachten  
Vegetationsbestandsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Aufgestellt:    Darmstadt, den 10.04.2000      Ri/Ma BB1-E-31.doc

Geändert:      Darmstadt, den 05.09.2000