

- Initiative zur Erhaltung des Naherholungsgebietes „Dillpark“ -

Ansprechpartner:

Hartmut Hubert, Rauhen Debus 12, 35630 Ehringshausen, Tel. 06443/414
Stefan Kern, Rauhen Debus 18, 35630 Ehringshausen, Tel. 06443/833484

Gemeinde Ehringshausen
Bauamt der Gemeindeverwaltung
Rathausstraße 1
35630 Ehringshausen und
RP Gießen

| | | |
|--|-----|-----|
| Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen | | |
| Eing. 17. Nov. 2006 | | |
| Amth | Ajg | AZ. |

Ehringshausen, 16.11.2006

**Erörterungsbeitrag zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan OT Dillheim
Nr. 3 „Auf'm Schlüsselacker“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben legen wir unsere Gründe für den Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan OT Dillheim Nr. 3 „Auf'm Schlüsselacker“ dar:

Ziel unserer Initiative ist die Erhaltung des Naherholungsgebietes „Dillpark“. Es geht um den Erhalt der Fläche für alle Einwohner von Ehringshausen.

Aus folgenden Gründe lehnen wir den Bebauungsplan ab:

- **Der Bedarf an neuem zusätzlichem Baugebiet in Ehringshausen ist nicht erkennbar.**
 - Die Zunahme von ca. 60 Haushalten in der Gemeinde Ehringshausen bis 2020 (lt. Regionalplan Mittelhessen 2006 kurz RP MH 2006) ist alleine mit dem Baugebiet „Zehnetfrei/Dillblick“ zu erfüllen.
 - Die Abnahme der Bevölkerung im gesamten Bundesgebiet führt auch in Ehringshausen zu einem Rückgang von ca. 6% (lt. RP MH 2006) der Einwohnerzahl bis 2020.
Dies könnte nur zu Lasten anderer Gemeinden verhindert werden.
 - Der Bau von seniorenrechtlichen Häusern ist an jeder anderen Stelle in Ehringshausen möglich. Eine Pflege im eigenen Heim wird bereits heute, auch im ehemaligen „Sewotel“, durch einen mobilen Pflegedienst durchgeführt.
 - Die von der Gemeinde beauftragten und prämierten Studien (Sun-City) haben eine gemeinsame Aussage: „Die Umgestaltung des Ortskerns (Bahnhofstraße) in einen attraktiven Wohn- und Lebensraum.“ Diese Chance hat die Gemeinde jetzt durch den Bau der Osttangente.
Damit würden auch die folgenden Punkte aus dem Regionalplan Mittelhessen 2006 erfüllt:
5.1-7 (G) Zur Sicherung der vorhandenen Bausubstanz für Wohnzwecke soll die betroffene Wohnbebauung, vornehmlich in den alten Siedlungskernen, durch Objektsanierung erneuert oder notfalls durch Neubauten ersetzt werden. Auf die Erhaltung historischer Siedlungsbilder ist hierbei besonders zu achten.

**1. Initiative zur Erhaltung des Naherholungsgebiets „Dillpark“ vom
16.11.2006**

Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte sind inhaltlich Gegenstand der Planungsüberlegungen. Die nachstehenden Beschlussempfehlungen beziehen sich jeweils auf die Überschriften in der Stellungnahme.

Beschlussempfehlungen:

1) Zur Bedarfsfrage

Die raumordnerischen Zielaussagen basieren auf von der Landesregierung herausgegebenen Prognosezahlen. Sie standen in der Vergangenheit immer im Widerspruch zur tatsächlichen Entwicklung, wobei die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung immer positiver war als in den Prognosen vorhergesagt. Den Landesvorgaben stehen zudem andere Prognosen entgegen, die zudem auch den Charakter und die Funktion der Städte und Gemeinden berücksichtigen. Nach einer Studie der Bertelsmann-Stiftung ist Ehringshausen als stabile Gemeinde im ländlichen Raum mit einem hohen Familienanteil beschrieben. Für die Bevölkerungsentwicklung wird bis zum Jahr 2015 ein Anstieg prognostiziert, danach setzt ein leichter Rückgang ein. In der Bevölkerungszusammensetzung wird der Anteil älterer Menschen zunehmen, am stärksten der Anteil der über 80jährigen. Nicht berücksichtigt ist die aus Nachhol- und Ersatzbedarf entstehende Nachfrage. Im Spannungsfeld der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auszurichten, selbstverständlich in Abstimmung mit der Raumordnung und Landesplanung. Einerseits muss und soll der Familienförderung Rechnung getragen werden, andererseits muss dem zunehmenden spezifischen Bedarf des Wohnens im Alter entsprochen werden. Hierfür bietet das Baugebiet „Schlüsselacker“ gute Bedingungen. Es kann insoweit nicht mit dem Bereich „Borngraben/Zehnetfrei“ verglichen werden.

Die Flächen im „Schlüsselacker“ liegen für ältere Menschen topografisch wesentlich günstiger. Sie liegen auch wesentlich günstiger zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Lage ermöglicht auch im höheren Alter noch eine hohe Selbstständigkeit.

5.1-8 (G) Der Wohnraumvernichtung mit dem Effekt der Entleerung der Siedlungskerne und dem Verlust gewachsener sozialer Strukturen, der Tendenz der sozialen Trennung sowie der Verdrängung sozial und ökonomisch schwächerer Gruppen soll mit städtebaulichen Maßnahmen entgegen gewirkt werden. Der Anteil preiswerten Wohnraums am gesamten Wohnungsbestand soll erhalten bleiben bzw. gesteigert werden.

Wir möchten hier die Idee aus einem Gespräch mit einem einheimischen Kommunalpolitiker aufgreifen, nämlich die bereits gemeindeeigenen Immobilien und Grundstücke in der Bahnhofstraße in kleine Parzellen aufzuteilen und mit seniorengerechten Häusern zu bebauen.

- Die Integration der Senioren in das Gemeindeleben wird durch die Zentralisierung am Ortsrand erschwert (siehe RP MH 2006 5.1-8 (G)).
- Der von der Gemeinde genannte Bedarf bezieht sich nur auf die vorliegenden Anfragen. Diesen Anfragen können bereits jetzt Alternativen in der Gemeinde Ehringshausen geboten werden, die Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes ist daher nicht notwendig.
- **Das Ziel einer seniorengerechten Bebauung ist anhand des Bebauungsplanes nicht erkennbar.**
 - Wie ein seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen aussehen kann, ist im ehemaligen „Sewotel“ leicht nachvollziehbar. Die Apartments haben ca. 60 m² und einen mit Aufzug erreichbaren Kellerraum.
Wenn man eine Bebauung mit nur einem Geschoss (selbst die niedrigere Bebauung im Planentwurf erlaubt Häuser mit 1,5 Geschossen) mit ca. 100 m² vorgeben würde, dazu eine geringe Dachneigung, dann erhielte man auf einer Ebene barrierefreies Wohnen. Auf den im Vergleich zu den Apartments im „Sewotel“ zusätzlichen 40 m² könnte eine Vorratskammer als Ersatz für den Keller und Speicher und die Möglichkeit eines Gästezimmers geschaffen werden.
 - Diese Art der Bebauung ist jedoch, wie bereits erwähnt, auf jedem Grundstück in der Gemeinde möglich.
 - Die Straßenführung und -planung des ausgelegten Planentwurfs weist keine besonders fußgängerbezogene Struktur auf.
Wie schwierig das Verständnis zur Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ist, kann z. B. fast täglich im „Rauhen Debus“, einer verkehrsberuhigten Zone (Schrittgeschwindigkeit, nicht 30 km/h!), erlebt werden.
- **Nutzung des Gebietes als Naherholungsgebiet.**
 - Im angrenzenden Altenheim und ehemaligem „Sewotel“ leben heute ca. 100 Senioren.
Soweit es gesundheitlich möglich ist, nutzen diese selbständig oder mit Begleitung die ebenen Feldwege in der Dillaue. Für viele von ihnen würde die Bebauung eine Hürde bedeuten und sie würden die Grünflächen nicht mehr erreichen. Schon der im Vorentwurf dargestellte Ausbau der Neustadtstraße auf eine Breite von 12 m bis zum südlichen Ende stellt eine fast unüberwindbare Trennlinie zwischen Altenheim und „Dillpark“ dar.
 - Kinder und Erwachsene aus Ehringshausen nutzen die Dillaue zum Spielen, für sportliche Betätigung und erholsame Spaziergänge. Dieser Bereich ist deshalb so stark frequentiert, da er die einzige ebene Fläche mit in sich abgeschlossenem Rundweg in Ehringshausen für vergleichbare Aktionen darstellt.
 - Kindergarten, Schule und Vereine nutzen die Nähe der Dillaue für verschiedene Aktivitäten (Unterrichtsgänge, Pflanzenbestimmung, Wasserproben,...).

Selbstverständlich können bauliche Anforderungen („barrierefreies Bauen“) auf fast jedem Grundstück umgesetzt werden. Damit ist aber nur ein Teilbereich seniorenen- oder behindertengerechten Lebens erfüllt. Zu beachten sind eben auch die Wege von und zu den o.g. Einrichtungen, die im Gebiet „Borngraben/Zehnetfrei“ wesentlich ungünstiger sind.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich „Borngraben/Zehnetfrei“ nicht sofort bebaubar ist. Umsetzbar ist aktuell lediglich der 2. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 16 „Aufm Borngraben/Zehnetfrei“, 2. Änderung). Alle anderen Bauabschnitte sind über den mit dem Regierungspräsidium Gießen abgeschlossenen Vertrag gebunden. Die Freigabe eines neuen Bauabschnittes erfolgt in Abstimmung mit dem RP erst nach weitgehender Bebauung des zuletzt umgesetzten. Insoweit steht die neuere Entwicklung der bestehenden Planung nicht entgegen.

Die Ausweisung des Baugebiets „Schlüsselacker“ steht auch nicht im Widerspruch zu Vorhaben wie im Bereich des Bebauungsplanes „Untere Bahnhofstraße“. Im Baugebiet sollen Gebäude in seniorenen-/behindertengerechter Bauweise entstehen (aufgelockerte Bebauung, Einzelhäuser) während das Vorhaben in der Bahnhofstraße als Mehrparteienwohnhaus konzipiert ist.

2) Planungsziel im Bebauungsplan nicht erkennbar

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben den Rahmen vor, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen. Städtebaulich ist der Rahmen hier so gesteckt, dass maximal ein so genanntes 1½ -stöckiges Haus errichtet werden **kann**. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird häufig gleichgesetzt mit den Fahrbahnen einer Straße. Tatsächlich umfassen die Verkehrsflächen im Bebauungsplan aber alle Straßenelemente (Fahrbahnen, Gehwege, Stellplätze, Pflanzinseln usw.). Sie müssen so dimensioniert sein, dass alle an eine Straße zu stellenden Ansprüche erfüllt werden können. Die konkrete Anordnung von Gehwegen, Zufahrten, Stellplätzen usw. wird in der Ausbauplanung festgelegt, sie berücksichtigt so weit wie nötig und möglich auch die Abgrenzung der zukünftigen Baugrundstücke und deren Zufahrten. Es trifft zu, dass im Bebauungsplan nicht konkret festgesetzt werden kann, wie die Gebäudeausstattung aussehen soll. Die städtebauliche Zielsetzung ist wichtiger Bestandteil der Planbegründung, ihre konkrete Umsetzung kann sie beim Verkauf der Grundstücke erfahren. Es muss klargestellt werden, dass es nicht Ziel ist, die Grundstücke allein an ältere Menschen zu verkaufen. Zielsetzung ist vielmehr, dass eine Bebauung verwirklicht wird, die ein möglichst langes selbstständiges Wohnen auch im hö-

heren Alter ermöglicht, so weit erforderlich mit den entsprechenden Räumlichkeiten und der nötigen Infrastruktur (Badausstattung, Türenbreite usw.). Barrierefreie Häuser können und sollen auch von jüngeren Menschen/jüngeren Familien im Interesse der eigenen Vorsorge gebaut werden.

3) Naherholung

Die in der Stellungnahme beschriebenen Nutzungen sind auch zukünftig möglich. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten, ein Wegeabschnitt wird dabei zukünftig allerdings durch das Baugebiet führen. Diese Veränderung von Landschaft findet immer statt, wenn ein neues Baugebiet ausgewiesen wird, vergleichbare Folgen sind im Bereich „Borngraben/Zehnetfrei“ zu erkennen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Neustadtstraße als 10 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau wurde so weit vorgenommen, wie für die zum damaligen Zeitpunkt anzusetzenden Verkehrsverhältnisse notwendig war. Heutigen Anforderungen wird der Ausbau mitunter nicht mehr gerecht. Im neuen Planentwurf wird eine Verkehrsfläche von 8 m Breite festgesetzt. Im oberen Straßenabschnitt (von der Herborner Straße bis knapp über die Einmündung der Lempstraße) ist die Parzelle der Neustadtstraße etwa 11 m breit. Die Katastergrenzen werden im Übergangsbereich von der Lempstraße bis zur Seniorenresidenz als Verkehrsfläche übernommen. Entgegen der Aussage in der Stellungnahme kann angenommen werden, dass bei einem entsprechenden Ausbau der Neustadtstraße das Überqueren erleichtert wird als wenn heute zwischen parkenden Autos hindurch die Straßenseite auf unbefestigtes Gelände gewechselt werden muss.

Der Erhalt bzw. die Entwicklung des „Dillparks“ ist auch Gegenstand parlamentarischer Beratungen und Anträge. In einem städtebaulichen Konzept zum Planentwurf ist eine mögliche Anordnung von Wohngebiet und Freizeitbereich aufgezeigt. Eine Umsetzung von Gestaltungs- bzw. Nutzungskonzepten ist stets im Zusammenhang mit fachgesetzlichen Anforderungen zu sehen und hängt vor allem von der Verfügbarkeit der Flächen ab. Das vorliegende Konzept zeigt, dass ein Nebeneinander von Wohngebiet und Freizeitbereich harmonisch möglich ist.

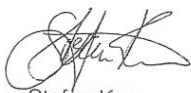
• **Risiken durch Hochwasser.**

- Bereits heute reicht das Hochwasser (aktuelle Situation am 17. September 2006) bis an den beplanten Bereich. Eine Zunahme der Regenmengen bei Starkregen wird durch Experten vorhergesagt. Damit werden sich auch die Hochwassergrenzen verändern.
- Die Auswirkungen durch die Bebauung der Dillaue mit der Osttangente auf die Hochwassergrenzen im flussaufwärts gelegenen Dilltal müssen durch ein Gutachten ermittelt und dargestellt werden.
Hiermit soll keinesfalls der Plan der Osttangente gewertet werden, aber die Einflüsse durch die Veränderungen müssen berücksichtigt werden.
- Eine zusätzliche Bebauung und damit Verlust von Retentionsfläche sollte vermieden werden, um das Risiko für die vorhandene Bebauung im Ortskern nicht zu erhöhen.

Wer die Dillauen kennt, weiß zu schätzen, wie wertvoll dieser Bereich für die Erholung für die Einwohner des Ortes ist. Ehringshausen besitzt im Gegensatz zu anderen Gemeinden bereits dieses Kapital (wahrlich ein Geschenk der Natur!), ohne dafür finanzielle Investitionen tätigen zu müssen!

Wir sehen in den vorgelegten Plänen nicht die Realisierung eines Gemeinbedarfs, sondern die Zerstörung eines wertvollen Naturgebietes und der damit einhergehenden Lebensqualität vieler Bürger zu Gunsten der Interessen Einzelner. Daher werden wir weiterhin mit unseren gewählten Vertretern in sachlichen Diskussionen unsere Argumente vertreten, um in den demokratischen Gremien der Gemeinde eine Mehrheit für den Erhalt des „Dillparkes“ zu erreichen. Zusätzlich werden wir weiter Unterschriften für ein Bürgerbegehren sammeln, um auf diesem alternativen demokratischen Weg eine Entscheidung durch die Ehringshäuser Bürger für den Erhalt des „Dillparkes“ zu erreichen.

Für die Initiative



Stefan Kern



Hartmut Hubert

4) Risiken durch Hochwasser

Der Wasserabfluss der Dill und die Frage des Überschwemmungsgebiets waren selbstverständlich Bestandteil auch des Bebauungsplanverfahrens zur Osttangente. Sie wurden darin entsprechend abgehandelt und waren auch Teil des an den Bebauungsplan anschließenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Ohne eine rechtskonforme und sachgerechte Abarbeitung des Themas hätte der Bebauungsplan nicht abgeschlossen werden können. Der Bereich „Schlüsselacker“ ist von der Osttangente nicht beeinflusst. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden zeigen, dass aus Sicht des Hochwasserschutzes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen weil das Überschwemmungsgebiet außerhalb des Planbereichs liegt. Die Obere Wasserbehörde (RP Gießen, Abt. Umwelt) hat in ihrer Stellungnahme aber angeregt, das Baugebiet parallel zur Straße „Rauhen Debus“ neu anzuordnen. Diese Anregung ist für den zur Beratung anstehenden Entwurf und das weiter oben angesprochene städtebauliche Konzept aufgegriffen worden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die vorgebrachten Bedenken und Hinweise in dem Planungsverfahren berücksichtigt sind und dass aus fachlicher Sicht der Planung (zunächst Stand Vorentwurf) keine Bedenken entgegenstehen.