

GEMEINDE RIEDSTADT

mit den Ortsteilen Crumstadt, Erfelden, Goddelau, Leeheim und Wolfskehlen

Der Gemeindevorstand
Bahnhofstr. 1
64560 Riedstadt
Telefon: (06158) 181 - 0

Gemeinde Riedstadt • Postfach 1265 • 64549 Riedstadt

Planungsbüro
Hubert Hendel
Gustav-Freytag-Straße 15
65189 Wiesbaden

Abteilung:
Bauamt
Auskunft erteilt:
Herr Domes
Telefon:
(06158) 181 - 602
Telefax:
(06158) 181 - 600
E-Mail:
Gemeinde_Riedstadt@t-
online.de
bauamt@riedstadt.de
Domes-Riedstadt@t-online.de
Aktenzeichen:
60-600.030/do.me
Datum:
11. September 2002

Betr.: Baugebiet „Im Sand“, Ortsteil Crumstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hendel,

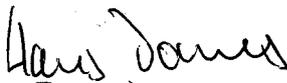
die Gemeindevertretung der Gemeinde Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 29.08.2002 Ihre „Städtebaulichen Entwicklungsanalyse“ für den Bereich „Sand“ zur Kenntnis genommen. Der Gemeindevorstand wurde beauftragt das Bauleitplanverfahren entsprechend der Variante IV durchzuführen. Ergänzt wurde dieser Beschluß durch einen Änderungsantrag der GLR Fraktion:

„Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren entsprechend der Variante IV durchzuführen“, jedoch mit der Maßgabe:

1. Die Bebauung unter Berücksichtigung der Restriktionsflächen nach Norden abzugrenzen und die Entwicklungsvariante 1 umzusetzen;
2. die Verkehrsplanung gerade unter Berücksichtigung des Wegfalls der Verkehrsanbindung über die Straße „Zum Hegwald“ in das Verkehrskonzept der Gemeinde Riedstadt einzubeziehen;
3. bei der Bauleitplanung ein durchgängiges Radwegenetz mit separatem Radweg einzuplanen und
4. eine sofortige Prüfung der Altlastenverdachtsflächen zu veranlassen.

Entsprechend dieser Beschlußlage kann nun das weitere Verfahren eingeleitet werden. Für eventuelle Gesprächstermine stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. 
(Hans Domes)
Bauverwaltung

Sprechzeiten:		Sie erreichen uns mit folgenden Linien:		Konten der Gemeinde Riedstadt:	
Montag	7:30 - 12:00 Uhr	0	S 655 Bahnhof Goddelau-Erfelden	Kreissparkasse Groß-Gerau	7000011 BLZ 508 525 53
Dienstag	7:00 - 12:00 Uhr	7	R 4, K 62, 5505 (Haltestelle Rathaus)	Volksbank Groß-Gerau	9640002 BLZ 508 925 00
Mittwoch	7:30 - 12:00 Uhr			Postbank Frankfurt/Main	2761-606 BLZ 500 100 60
Donnerstag	7:30 - 12:00 Uhr			Volksbank-Raiffeisen Goddelau	666661 BLZ 508 654 04
	14:00 - 18:00 Uhr				
Freitag	7:30 - 12:00 Uhr				

→ Bauauf

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE RIEDSTADT

Drucksache VII-129/02				
Vorbereitende Beratung		Ja	Nein	Enth.
1. Ausschüsse				
Sozial – Kultur – Sport				
Bauen – Umwelt – Verkehr und Landwirtschaft	X	9	-	-
Haupt- und Finanzausschuss	X	8	-	1
Perspektivenausschuss				
Abschließende Beratung Gemeindevertretung	X	31	-	2

An die Mitglieder der Gemeindevertretung

Riedstadt

beschlüssen!

Riedstadt, den 14. August 2002

11. Sitzung der Gemeindevertretung am 29. August 2002

**Erneute Behandlung
nach Rückverweisung**

Tagesordnungspunkt:

5

Städtebauliche Entwicklungsanalyse für den Bereich „Im Sand“ im OT Crumstadt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Riedstadt nimmt die „Städtebauliche Entwicklungsanalyse“ für den Bereich „Im Sand“, Ortsteil Crumstadt zur Kenntnis. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren entsprechend der Variante 4 durchzuführen.

Hinweis:

Auf die Begründung der Beschlussvorlage zur Sitzung der Gemeindevertretung vom 20. Juni 2002 wird Bezug genommen.

Die Anlage liegt bereits vor.

Gerald Kummer
Gerald Kummer
Bürgermeister

+ Änderungsantrag
GLR (s. Anlage!)
LD

GEMEINDE RIEDSTADT

ORTSTEIL CRUMSTADT

Entwicklungsbereich IM SAND

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSANALYSE

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL 0611/300 123 · FAX 0611/30 41 05

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABENSTELLUNG	1
2. ERMITTLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 STANDORTKRITERIEN DES OT CRUMSTADT	2
2.1.1 Städtebauliche Situation	2
2.1.2 Verkehrsanbindung	2
2.1.3 Landschaftliche Situation	3
2.1.4 Siedlungs-/Nutzungsstruktur	3
2.1.5 Infrastruktur, Ver-/Entsorgung	4
2.2 PLANUNGSVORGABEN	5
2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen RROPS'95	5
2.2.2 Flächennutzungsplan FNP'80	7
2.2.3 Planungsziele der Gemeinde RIEDSTADT	7
2.3 PLANUNGSDATEN	7
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde RIEDSTADT	8
2.3.2 Bevölkerungsentwicklung OT CRUMSTADT	9
2.3.3 Siedlungsstruktur/Bevölkerungsdichte	10
2.3.4 Arbeits-/Wohnfunktionen - Pendler	13
2.3.5 Infrastruktur	14
2.3.6 Baulandbedarf OT CRUMSTADT	17
3. RESTRIKTIONEN	19
3.1 BENACHBARTE GEWERBETRIEBE/ KIES- UND SANDABBAUFLÄCHE	19

3.2	SPORTANLAGEN.....	19
3.3	VERKEHR	20
3.4	RICHTFUNKSTRECKE.....	20
3.5	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN.....	20
3.6	LANDWIRTSCHAFT/VIEHHALTUNG.....	20
3.7	DENKMALSCHUTZ.....	21
3.8	LANDSCHAFTSBILD.....	22
3.9	LANDSCHAFTSSCHUTZ/WASSERSCHUTZGEBIETE.....	22
3.10	REGIONALPLANUNG RP DARMSTADT.....	22
3.11	PLANUNTERLAGEN.....	22
4.	ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSE	23
5.	ENTWICKLUNGSANSÄTZE	24
5.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	24
5.2	SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	25
5.3	VERKEHR	26
5.4	INFRASTRUKTUR.....	26
5.5	FREIZEIT/NAHERHOLUNG.....	27
6.	STRUKTURKONZEPTE IM SAND.....	28
6.1	VARIANTE 1.....	29
6.2	VARIANTE 2.....	31
6.3	VARIANTE 3.....	33
6.4	VARIANTE 4.....	35
6.5	WERTUNG DER VARIANTEN.....	37

7. ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM SAND	38
7.1 FLÄCHENPOTENTIAL VARIANTE 4.....	38
7.2 FLÄCHENPOTENTIAL 1. BA.....	40
8. EMPFEHLUNGEN.....	41
9. QUELLENVERZEICHNIS	43

1. AUFGABENSTELLUNG

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und detaillierten Analyse der zur Verfügung stehenden Grundlagen sind für den Entwicklungsbereich IM SAND im OT CRUMSTADT alternative städtebauliche Entwicklungskonzepte auszuarbeiten. In diesem Zusammenhang sind sowohl die Restriktionen als auch die sich daraus ergebenden städtebaulichen Konsequenzen aufzuzeigen, um das langfristig nutzbare Entwicklungspotential einigermmaßen verlässlich abschätzen zu können.

Die Analyse soll insbesondere folgende Einzelaspekte des Entwicklungsbereiches IM SAND und seines Umfeldes berücksichtigen:

- ERSCHLIESSUNG
- VERKEHR
- VER-/ENTSORGUNG
- NUTZUNGSSTRUKTUR
- INFRASTRUKTUR
- EMISSIONEN
- RESTRIKTIONEN
- NUTZUNGSKONFLIKTE
- PLANUNGSVORGABEN
- ORTS-/LANDSCHAFTSBILD
- GRÜNSTRUKTUREN
- FREIZEIT/NAHERHOLUNG

Weiterhin soll die Voruntersuchung eine detaillierte Bedarfsermittlung der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen umfassen. In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung im Entwicklungsbereich IM SAND auf den alten Ortskern aufzuzeigen, um eventuellen Fehl- oder Negativentwicklungen rechtzeitig vorbeugen zu können.

Außerdem ist die geplante Siedlungsentwicklung mit dem laufenden Raumordnungsverfahren für die Kies- und Sandabbauflächen zu koordinieren. Die Ergebnisse aus der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich der Abstände zwischen dem Kiesabbau und der geplanten Siedlungserweiterung sind bei der Bewertung des Entwicklungspotentials zu berücksichtigen.

Ziel dieser umfassenden Untersuchung soll sein, die Ausdehnung einer zukünftig möglichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des OT CRUMSTADT im Bereich IM SAND aufzuzeigen und Vorschläge in Form von Strukturkonzepten zu unterbreiten. Dabei ist insbesondere auch die Möglichkeit einer abschnittsweisen Entwicklung zu berücksichtigen.

2. ERMITTLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Bestandsaufnahme und Analyse der verfügbaren Unterlagen wurden die sich aus der Aufgabenstellung ergebenden Kriterien ausgewertet, um die für den OT CRUMSTADT relevanten Entwicklungsdaten herauszufiltern.

Die Gemeinde RIEDSTADT liegt mit ihren Ortsteilen CRUMSTADT, ERFELDEN, GODDELAU, LEEHEIM und WOLFSKEHLEN in der Region SÜDHESSEN in der Rheinebene auf einer Niederterrasse zwischen den heutigen Mündungen des Main und des Neckar. Sie gehört zum Regierungsbezirk DARMSTADT im Kreis Groß-Gerau und befindet sich damit am südlichen Rand des RHEIN-MAIN-GEBIETES, das nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa zu einem der wirtschaftlich stärksten Verdichtungsräume zählt.

Die Entfernung zur Wirtschaftsmetropole FRANKFURT und der Landeshauptstadt WIESBADEN beträgt etwa 36 km, zum Oberzentrum DARMSTADT lediglich 12 km und dies bei bester Verkehrsanbindung. Aus dieser positiven geografischen Situation ergeben sich für den Gesamtbereich der Gemeinde RIEDSTADT neben dem relativ starker Siedlungsdruck auch deutliche städtebauliche und strukturelle Entwicklungschancen.

2.1 STANDORTKRITERIEN DES OT CRUMSTADT

2.1.1 Städtebauliche Situation

CRUMSTADT liegt etwa 10 km westlich von Darmstadt im Landkreis GROSS-GERAU und gehört zur Gemeinde RIEDSTADT, deren Verwaltungssitz im OT GODDELAU liegt. Das nordwestlich des alten Neckararmes angrenzende PHILIPPSPHOSPITAL gehört zwar verwaltungstechnisch zum OT CRUMSTADT, ist jedoch als selbständige städtebauliche Struktur mit besonderer Nutzung zu sehen.

Der OT CRUMSTADT hat sich historisch in einer Schleife des alten Neckararmes entwickelt, der als Gebiet für den Biotop- und Artenschutz den Ortskern als deutlich ablesbare naturräumliche Grenze im Süden, Norden und Westen halbkreisförmig umschließt.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Der OT CRUMSTADT ist über die B 44 im Westen, die B 426 im Süden und die B 3 im Osten sowie die Kreisstraßen K 150, 151 + 154 optimal in das regionale Straßennetz eingebunden, über das sich kurze Anbindungen zur A 5 FRANKFURT – KARLSRUHE und der A 67 RÜSSELSHEIM – DARMSTADT – MANNHEIM und damit an das überregionale Straßenverkehrsnetz ergeben.

Der nächstgelegene Bahnhof mit Verbindungen nach FRANKFURT, MANNHEIM, WORMS, GROSS-GERAU und WIESBADEN befindet sich im etwa 2,5 km entfernten OT GODDELAU. Daneben stehen im Rahmen des ÖPNV

auch noch zwei Buslinien und Schulbusse mit drei Haltestellen innerhalb der Ortslage des OT CRUMSTADT zur Verfügung.

2.1.3 Landschaftliche Situation

Der OT CRUMSTADT ist an drei Seiten von der Alten Neckaraue mit dem LOHRAINGRABEN und begleitenden Grünstrukturen umschlossen, wodurch sich eine sehr gute Einbindung der Ortslage in das Landschaftsbild nach Süden, Westen und Norden ergibt. Der Altarm des Neckars ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, weshalb eine städtebauliche Entwicklung nur nach Osten möglich ist, wobei sich auch hier eine Begrenzung durch die dort vorgesehene Erweiterung der Kies- und Sandabbauflächen ergibt.

Der Entwicklungsbereich IM SAND liegt am östlichen Ortsrand des OT CRUMSTADT auf einer Terrasse innerhalb der Alneckarschleife zwischen dem LEHRBRUCH im Norden, dem Ortskern im Westen und der K 150 im Süden. Die hier vorhandenen Ackerflächen sind durch ein regelmäßiges Netz von Feldwegen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung erschlossen.

Innerhalb dieser Fläche und dem Ortsrand vorgelagert befindet sich ein Reiterhof mit zahlreichen Pferdekoppeln sowie nach Südosten anschließend eine Reihe von Gewerbebetrieben mit dazwischenliegenden Gartenflächen. Hier fehlt die landschaftliche Einbindung der großformatigen Gewerbebauten.

Weiter nach Norden, nördlich des befestigten Feldweges, ist der Ortsrand von 1- und 2-Familienhäusern mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Die intensiv ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Entwicklungsgebietes schließen hier unmittelbar an den relativ offenen Siedlungsrand an.

2.1.4 Siedlungs-/Nutzungsstruktur

Der historische Ortskern des OT CRUMSTADT hat sich entlang der Hauptstraße und zwei parallel verlaufenden Seitenstraßen mit dichter Haus-Hof-Bebauung und rückwärtigen Scheunen entwickelt. In Teilbereichen sind die Scheunenzeilen noch deutlich ablesbar. An diesen historischen Ortskern wurden nach Westen und Norden Neubaugebiete mit überwiegend Einzelhausbebauung angegliedert, die bis an die alte Neckarschleife des LOHRAINGRABENS heranreichen und zu dem halbkreisförmigen Grundriss des Dorfes geführt haben.

Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Mischnutzung des Ortskerns ist zugunsten von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben zurückgegangen. Weiterhin hat hier auch die Wohnnutzung zugenommen, die in den neueren Baugebieten deutlich überwiegt.

Der südliche, westliche und nördliche Ortsrand ist entlang der alten Neckarschleife durch die begleitende Begrünung geschlossen und gut in das Landschaftsbild eingebunden. Dagegen zeigt sich der östliche Ortsrand weitgehend offen, wobei insbesondere im

nördlichen Abschnitt die landwirtschaftlichen Flächen ohne Übergang unmittelbar an den Siedlungsrand anschließen.

Im Südosten hat sich entlang einer Stichstraße mit Anbindung an die K 150 ein kleines Gewerbegebiet mit vorgelagertem Reiterhof entwickelt, dessen großformatige Baukörper durch die fehlende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bisher störend wirken.

Bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung muss entsprechend den Analyseergebnissen versucht werden, die Bebauung nach Norden in Richtung der Alten Neckarschleife unter Berücksichtigung der Schutzgebiete zu begrenzen, den östlichen Ortsrand zu schließen, das vorgelagerte Gewerbegebiet einschließlich Reithalle in den Siedlungskörper einzugliedern und den Gesamtbereich mit einer durchgehenden, gut strukturierten Ortsrandeingrünung abzuschließen.

2.1.5 Infrastruktur, Ver-/Entsorgung

Der OT CRUMSTADT verfügt über alle wirtschaftlichen und medizinischen Einrichtungen, die für die tägliche Grundversorgung der Bevölkerung benötigt werden. Dazu gehören neben den öffentlichen Einrichtungen und zwei Ärzten auch ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten sowie die erforderlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Kinderbetreuung wird im OT CRUMSTADT durch einen kirchlichen und einen Gemeindekindergarten sichergestellt. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kindergarten- und Hortplätze stehen in den 5 Ortsteilen der Gemeinde RIEDSTADT zur Verfügung, wobei derzeit die Kapazitäten bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Bisher gelingt es jedoch, jedem 3-jährigen Kind einen Platz in einem Kindergarten zur Verfügung zu stellen. Bei einer größeren Siedlungserweiterung wird es jedoch erforderlich sein, neue Kapazitäten zu schaffen.

ORTSTEIL	Kita-Plätze	Hort-Plätze
GODDELAU	225	40
CRUMSTADT	150	20
ERFELDEN	135	15
LEEHEIM	200	--
WOLFSKEHLEN	175	--
RIEDSTADT	885	75

(Quelle: Gemeinde Riedstadt, Amt für Kinder und Jugend)

Die schulische Versorgung beschränkt sich im OT CRUMSTADT auf eine Grundschule, die verteilt auf insgesamt 8 Klassen, z.Z. 166

Schülern verteilt auf insgesamt 8 Klassen besucht wird. Es bestehen noch freie Kapazitäten von etwa 5 Schülern/Klasse.

ORTSTEIL	Grundschule	Integrierte Gesamtschule
GODDELAU	1	1
CRUMSTADT	1	--
ERFELDEN	1	--
LEEHEIM	1	--
WOLFSKEHLEN	1	--
RIEDSTADT	5	1

(Quelle: Schulverwaltungsamt Groß-Gerau)

Die stationären und teilstationären Einrichtungen der Gemeinde RIEDSTADT für Senioren befinden sich ausschließlich im OT GODDELAU und verteilen sich hier auf 2 Häuser. Die Pflegeplätze sind derzeit zu etwa 90 % ausgelastet. Freie Kapazitäten für etwa 15 - 20 Personen bestehen nur noch in der Tagespflege. Darüber hinaus stehen für alle Ortsteile 2 ambulante Pflegedienste mit häuslicher Alten- und Krankenpflege zur Verfügung, deren Personal bei steigendem Bedarf ohne Probleme aufgestockt werden kann.

Die technische Infrastruktur des OT CRUMSTADT verfügt nach Auskunft der zuständigen Versorgungsträger über ausreichend Reserven, um auch den gesamten Entwicklungsbereich IM SAND zu versorgen. Dies gilt auch für die 1,5 km westlich außerhalb gelegene mechanisch-biologische Kläranlage, die für 6.000 EGW ausgelegt ist. Bei zur Zeit 3.651 Einwohnern im Jahr 2000 ist sie auch für die geplante weitere Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Nach Angaben der zuständigen Versorgungsträger befinden sich innerhalb des Plangebietes IM SAND weder örtliche, noch überörtliche Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Öl oder Elektrizität.

2.2 PLANUNGSVORGABEN

Bei der Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten des OT CRUMSTADT sind folgende Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen RROPS'95

Der RROPS'95 weist RIEDSTADT als "sonstigen Standort" der Siedlungsentwicklung aus. Das Raumordnungsgutachten'97 sowie der Entwurf zur Fortschreibung des RROPS sieht die Einstufung der Gemeinde RIEDSTADT als "Vorrangort für die Siedlungsentwicklung" vor und betrachtet die Gemeinde als Teil einer Regionalachse und

als Beginn der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt - Groß-Gerau - Riedstadt.

Bei der Ausweisung von Wohnbauland gibt der geltende RROPS'95 für die Gemeinde RIEDSTADT eine Dichte von 35 WE/ha vor, der maximale Siedlungsflächenbedarf ist mit 49 ha angegeben. Der Regionalplanentwurf'99 übernimmt diese Angaben. Aussagen auf Ortsteilebene sind textlich nicht getroffen.

Die in der Planzeichnung des RROPS'95 als Zuwachs dargestellten Siedlungsbereiche der Gemeinde RIEDSTADT zeigen diejenigen Flächenpotentiale, deren Größe über 5 ha liegen. Kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha sind in den Bereichen für Landschaftsnutzung und -pflege enthalten.

Die aus dem Plan zum RROP'95 ersichtlichen Siedlungsflächen verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile der Gemeinde RIEDSTADT, wobei für den OT WOLFSKEHLEN keine Flächenpotentiale dargestellt sind:

CRUMSTADT	8,2 ha
ERFELDEN	2,6 ha
GODDELAU	26,1 ha
LEEHEIM	4,1 ha
<hr/>	
GEMEINDE RIEDSTADT	41,0 ha

Aus der vorstehenden Aufstellung ergibt sich aus der im RROPS'95 vorgesehenen Siedlungszuwachsflächen von 49 ha noch ein Restpotential von 8 ha, das jeweils unter der Darstellungsgrenze von 5 ha liegt. Diese Flächen können seitens der Gemeinde RIEDSTADT je nach Bedarf den Ortsteilen zugeordnet werden.

Für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde RIEDSTADT weist der RROPS'95 als Maximum 15 ha ohne Differenzierung für die Ortsteile aus. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe im Rahmen der Eigenentwicklung von bis zu 3 ha zulässig.

In der Karte zum RROPS'95 ist im nördlichen Teil des Entwicklungsbereiches IM SAND ein geplantes Wasserschutzgebiet der Zone III/III A, ein Gebiet für den Arten- und Biotopschutz sowie ein Regionaler Grünzug dargestellt. Weiterhin liegt der nordwestliche Abschnitt des geplanten Entwicklungsgebietes IM SAND vollständig in einem Bereich für die Grundwassersicherung, der restliche Teil ist als Fläche für die Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen.

Als weitere Nutzung sind östlich der Ortslage mit einem Abstand von ca. 700 m zum jetzigen Siedlungsrand großflächig oberflächennah Lagerstätten dargestellt.

2.2.2 Flächennutzungsplan FNP'80

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde RIEDSTADT aus dem Jahr 1980 weist für den OT CRUMSTADT eine Fläche von 25,7 ha für eine Siedlungsentwicklung ab dem Jahr 1985 aus, wobei für den Bereich IM SAND 15,2 ha und damit etwa das Doppelte der Fläche des RROPS'95 vorgesehen sind. Davon sollen 4 ha als Mischgebiet, der Rest als Wohngebiet entwickelt werden. Die restlichen Siedlungsentwicklungsflächen entfallen auf das Wohngebiet DIE LANGGEWANN am südwestlichen Ortsrand, das bereits umgesetzt ist.

Die Fortschreibung des FNP wurde aus finanziellen Gründen eingestellt und soll erst im Laufe dieses Jahres wieder aufgenommen werden, wenn der Landschaftsplan vorliegt. Das Ergebnis der Analyse für den Entwicklungsbereich IM SAND soll in die Fortschreibung des FNP übernommen werden.

2.2.3 Planungsziele der Gemeinde RIEDSTADT

Für die künftige Siedlungsentwicklung strebt die Gemeinde RIEDSTADT eine verdichtete Bebauung mit etwa 42 WE/ha bei 2-geschossiger Bauweise an. Es wird dabei von 2 WE/Bauplatz ausgegangen. Dieses Ziel soll vorrangig durch die Ausweisung einer Reihenhauses- und Doppelhausbebauung erreicht werden, die auch in etwa der Proportion der Bebauung im Ortskern entspricht.

Weiterhin ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen, um neben dem Wohnraum entsprechend den Zielen des RROPS auch adäquat Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Die Gewerbegrundstücke sollen eine Größe von 1.000 - 3.500 m² haben.

Es ist vorgesehen, den Entwicklungsbereich IM SAND in 4 - 5 Bauabschnitten umzusetzen, wobei die Gemeinde RIEDSTADT anstrebt, sämtliche Fläche aufzukaufen und anschließend selbst zu vermarkten, um die geplante Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur auch entsprechend umsetzen zu können. Gleichzeitig soll damit auch der Bodenspekulation vorgebeugt werden, was insbesondere für die Umsetzung der Gewerbeflächen von Bedeutung ist.

2.3 PLANUNGSDATEN

Zur Ermittlung des Entwicklungsbedarfs der Gemeinde RIEDSTADT und davon abgeleitet des OT CRUMSTADT, ist von nachfolgenden Daten auszugehen, die allerdings weitgehend selbst entwickelt werden müssen, da das vorliegende Datenmaterial nicht sehr umfangreich ist und auch nicht ortsteilbezogen zur Verfügung steht.

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde RIEDSTADT

Um zu einer bedarfsgerechten Baulandausweisung zu kommen, wird nachstehend eine Analyse der zur Verfügung stehenden Daten und darauf aufbauend eine Prognose der künftigen Einwohnerentwicklung vorgenommen, um daraus den Bauland- und Infrastrukturbedarf abzuleiten.

Bei dieser Prognose der künftigen Entwicklung handelt es sich weitgehend um eine rechnerische Fortschreibung der Entwicklungsdaten der vergangenen 10 Jahre, wobei Unwägbarkeiten durch wirtschaftliche und politische Perspektiven, soziologische und gesellschaftliche Veränderungen, die derzeit nicht absehbar sind, zu erheblichen Abweichungen vom statistisch ermittelten Ergebnis führen können. Dieses Risiko birgt jedoch jede vorausschauende Planung.

Der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 1999, der als Grundlage für die Fortschreibung des RROPS dient, prognostiziert als Einwohnerentwicklung im Landkreis Groß-Gerau für den Zeitraum von 1996 bis zum Jahr 2010 einen Zuwachs von ca. 8.800 Einwohnern. Dies entspricht einer Entwicklungsrate ca. 3,5%/Jahr, wobei Angaben zur Entwicklung der Gemeinde RIEDSTADT bzw. dem OT CRUMSTADT fehlen.

Nach den Daten des Statistischen Landesamtes Hessen verzeichnete die Gemeinde RIEDSTADT innerhalb von 8 Jahren im Zeitraum von 1987 - 1995 einen Bevölkerungszuwachs um 18% von 16.261 EW auf 19.248 EW. Der Wohnungsbestand stieg im gleichen Zeitraum von 6.069 WE auf 7.282 WE, was einer Steigerung von 20% entspricht. Diese Daten liegen damit deutlich über den Zuwächsen des Landkreises Groß-Gerau im Zeitraum 1987 - 1995 mit einer Bevölkerungszunahme von 7,6% und einem Anstieg des Wohnungsbestandes um 10,3%.

Nachdem die Wanderungsgewinne der Gemeinde RIEDSTADT zwischen 1990 - 1997 etwas zurückgingen, steigen die Zuwanderungszahlen zwischenzeitlich wieder an. Der Kreis Groß-Gerau hingegen musste im gleichen Zeitraum leichte Verluste hinnehmen.

Die nachstehende Tabelle zeigt auf der Grundlage der Gemeindestatistik die Einwohnerentwicklung des Zeitraumes 1990 - 2000 differenziert für die 5 Ortsteile der Gemeinde RIEDSTADT.

	1990	2000	Zuwachs	Zuwachs in %
Goddelau	4.909 EW	5.340 EW	+ 431 EW	+ 8,80 %
Crumstadt	3.098 EW	3.651 EW	+ 553 EW	+ 17,85 %
Erfelden	3.113 EW	3.563 EW	+ 450 EW	+ 14,46 %
Leeheim	3.093 EW	4.027 EW	+ 934 EW	+ 30,20 %
Wolfskehlen	3.513 EW	4.152 EW	+ 639 EW	+ 18,19 %
RIEDSTADT	17.726 EW	20.733 EW	+ 3.007 EW	+ 16,96 %

(Quelle der gemeldeten Personen/Hauptwohnung: Gemeinde Riedstadt, Einwohnermeldeamt)

Der sich aus der Tabelle ergebende Bevölkerungsanstieg wird unter Berücksichtigung der günstigen geografischen Lage und den bisherigen Erfahrungen vermutlich in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass für das Jahr 2010 etwa 24.000 EW oder mehr Einwohner in der Gemeinde RIEDSTADT leben werden. Da die im RROPS'95 vorgesehene Siedlungserweiterung einen langfristigen Zielhorizont besitzt, kann die prognostizierte Entwicklung durchaus als angemessen angesehen werden, zumal zusätzlich zum Wanderungsgewinn die derzeit im Durchschnitt relativ hohe Belegungsdichte im Ortskern weiter abnehmen wird.

2.3.2 Bevölkerungsentwicklung OT CRUMSTADT

Aus den Daten des Statistischen Landesamtes Hessen lassen sich für den Zeitraum von 1990 - 1998 im Vergleich zur Gemeinde RIEDSTADT auch Daten für die Entwicklung im OT CRUMSTADT ableiten. Während die Gesamtgemeinde ein Plus von 2.584 EW und damit einen Anstieg der Bevölkerung um 14,8% auf 20.050 EW verzeichnete, stieg die Einwohnerzahl des OT CRUMSTADT um 487 EW auf 3.585 EW, was einem Anstieg um 15,7% entspricht. Die Zahl der Wohneinheiten stieg in der Gemeinde RIEDSTADT im gleichen Zeitraum um 24,9% von 1.590 WE auf 7.966 WE, während der OT CRUMSTADT einen Zuwachs um 25,9% von 296 WE auf 1.439 WE verzeichnete.

Hier zeigt sich, dass der OT CRUMSTADT sowohl bei der Zunahme der Einwohner als auch des Wohnungsbestandes um etwa 1% höhere Gewinne als die Gemeinde RIEDSTADT verzeichnen konnte. Auch im Vergleich zum Kreis Groß-Gerau liegen die Zuwächse deutlich höher.

Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in dieser Zeit keine nennenswerten Steigerungsraten besaß, ist dieser Bevölkerungszuwachs der Gemeinde RIEDSTADT und des OT CRUMSTADT vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, wobei vor allem jüngere Bevölkerungsschichten zugezogen sind.

Die Betrachtung der vorstehenden Tabelle mit Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen zeigt, dass der OT CRUMSTADT ein Wachstum von fast 18% aufweist und damit sogar noch etwas über dem Zuwachs von knapp 17% der Gemeinde

RIEDSTADT liegt. Dies bedeutet, dass für das Jahr 2010 bei linearer Fortschreibung mit einer Steigerung der Einwohnerzahl von bisher 3.651 EW um 652 EW auf bis zu 4.303 EW zu rechnen ist. Auch hier ist bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs zusätzlich zum Wanderungsgewinn damit zu rechnen, dass die derzeit im Durchschnitt relativ hohe Belegungsdichte im Ortskern weiter abnehmen wird.

Die Differenzen bei den Daten in den vorstehenden Abschnitten sind auf unterschiedliche Datenquellen, nämlich Statistisches Landesamt und Gemeindestatistik zurückzuführen. Da die Daten der Gemeindestatistik aktueller sind, werden diese der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt.

2.3.3 Siedlungsstruktur/Bevölkerungsdichte

Der RROPS'95 sieht als Siedlungsdichte bei Neubaugebieten für das Gebiet der Gemeinde RIEDSTADT 35 WE/ha vor. Dagegen strebt die Gemeinde RIEDSTADT in ihren Planungsvorgaben für den Entwicklungsbereich IM SAND eine Siedlungsdichte von 42 WE/ha an, wobei diese Struktur unter Berücksichtigung des Ortsbildes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erreicht werden soll.

Bei der Beurteilung dieser Entwicklungsdaten ist zu berücksichtigen, dass sich diese auf das Brutto-Bauland beziehen, von dem in der Regel 30 % für die Erschließung, Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und Eingrünung abzuziehen sind. Dies bedeutet, dass von einem Hektar Brutto-Bauland nur 7.000 m² als Netto-Bauland zur Verfügung stehen.

Als weitere Vorgabe sind für die Ermittlung der künftigen Bevölkerungszahl 2,4 EW/WE anzusetzen.

Da es sich um eine Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum handelt, ist dies bei der Festlegung der Grundstücksgrößen und der Nachfrage nach den verschiedenen Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen. Wenn es gelingt, für die Baugrundstücke einen möglichst idealen Zuschnitt wie folgt zu erreichen,

WOHNGBIET

Einzelhäuser	20 x 25 m
Doppelhäuser	24 x 25 m
Reihenhäuser Mitte	6 x 25 m
Reihenhäuser Ecke	9 x 25 m

MISCHGBIET

Kleinbetrieb	20 x 30 m
Größerer Betrieb	20 x 40 m

GEWERBEGEBIET

Kleinbetrieb	25 x 40 m
Mittlerer Betrieb	45 x 50 m
Großer Betrieb	50 x 60 m

ist für die geplante Siedlungsstruktur von folgenden Grundstücksgrößen auszugehen:

WOHNGEBIET

Einzelhäuser	450 – 550 m ²	Mittelwert 500 m ²
Doppelhäuser	550 – 650 m ²	Mittelwert 600 m ²
Reihenhäuser	180 – 200 m ²	Mittelwert 200 m ²

Entsprechend der Struktur im Ortskern ist bei der künftigen Entwicklung überwiegend von einer 2-geschossigen Bauweise auszugehen, so dass von folgenden Wohneinheiten als Maximal-/Minimalwert im **Wohngebiet** ausgegangen werden kann:

Einzelhäuser	1 – 2 WE/Haus
Doppelhäuser	2 – 4 WE/Haus
Reihenhäuser	1 WE/Haus

Bei den vorgenannten mittleren Bauplatzgrößen von 500 m² für Einzelhäuser sowie 600 m² für Doppelhäuser und 200 m² für Reihenhäuser ergibt sich bei optimaler Ausnutzung folgende Bauplatzzahl und Bevölkerungsdichte für die verschiedenen Baustrukturen je Hektar Brutto-Bauland (= 7.000 m² Netto-Bauland):

Einzelhäuser	14 Bauplätze/ha	28 WE/ha	67 EW/ha
Doppelhäuser	12 Bauplätze/ha	48 WE/ha	115 EW/ha
Reihenhäuser	35 Bauplätze/ha	35 WE/ha	84 EW/ha

Reduziert auf eine mittlere Nutzung mit nur 1,5 WE/Einzelhaus und 3 WE/Doppelhaus ergibt sich folgende Siedlungsdichte/ha:

Einzelhäuser	14 Bauplätze/ha	21 WE/ha	50 EW/ha
Doppelhäuser	12 Bauplätze/ha	36 WE/ha	86 EW/ha
Reihenhäuser	35 Bauplätze/ha	35 WE/ha	84 EW/ha

Aus der vorstehenden Aufstellung ist zu entnehmen, dass eine Bebauung mit Doppelhäusern bei 36 WE/ha und einer mittleren Auslastung von 3 WE/Doppelhaus praktisch die gleiche Siedlungsdichte wie mit einer Reihenhausbebauung erreicht werden kann, wobei sich die Stellplatzproblematik bei Doppelhäusern sehr viel einfacher lösen lässt als bei Reihenhäusern.

Um eine möglichst hohe Verdichtung bei differenzierter Bebauung zu erreichen, könnte z.B. folgende Siedlungsstruktur umgesetzt werden:

Einzelhäuser	Anteil 20 %	2 WE/Haus	Grundstücksgröße 500 m ²
Doppelhäuser	Anteil 40 %	4 WE/Haus	Grundstücksgröße 600 m ²
Reihenhäuser	Anteil 40 %	1 WE/Haus	Grundstücksgröße 200 m ²

Bezogen auf einen Hektar mit einer Netto-Siedlungsfläche von 7.000 m² ergibt sich aus dem vorgenannten Beispiel folgende Bauungs- und Bevölkerungsdichte/ha bei optimaler Nutzung:

Einzelhäuser	3 Bauplätze	1.500 m ²	6 WE/ha	14 EW/ha
Doppelhäuser	5 Bauplätze	3.000 m ²	20 WE/ha	48 EW/ha
Reihenhäuser	13 Bauplätze	2.500 m ²	13 WE/ha	31 EW/ha
<hr/>				
SUMME	21 Bauplätze	7.000 m ²	39 WE/ha	93 EW/ha

Bei minimaler Nutzung mit 1 WE/Einzelhaus und 2 WE/Doppelhaus ergibt sich folgende Einwohnerzahl pro Hektar:

Einzelhäuser	3 Bauplätze	1.500 m ²	3 WE/ha	7 EW/ha
Doppelhäuser	5 Bauplätze	3.000 m ²	10 WE/ha	24 EW/ha
Reihenhäuser	13 Bauplätze	2.500 m ²	13 WE/ha	31 EW/ha
<hr/>				
SUMME	21 Bauplätze	7.000 m ²	26 WE/ha	62 EW/ha

Dies bedeutet, dass die minimale Nutzung um etwa 50 % unter der maximalen Nutzung liegt.

Bei einem Mittelwert zwischen maximaler und minimaler Nutzung ergeben sich aus der vorstehenden modellhaften Siedlungsstruktur für das Wohngebiet **33 WE/ha** und ca. **80 EW/ha**.

Der Wert von 33 WE/ha liegt nur geringfügig unter der Vorgabe des RROPS'95 mit 35 WE/ha, jedoch deutlich unter den Vorstellungen der Gemeinde RIEDSTADT, die als Planungsvorgabe eine Siedlungsdichte von 42 WE/ha unter Berücksichtigung der vorstehenden Baustrukturen genannt hat.

Die Analyse zeigt jedoch, dass selbst bei der Berücksichtigung der optimalen Nutzung nur eine bauliche Dichte von 39 WE/ha bei differenzierter Baustruktur erreicht wird. Der gewünschte Wert von 42 WE/ha ist auch nicht mit einer reinen Reihenhausbauung zu erzielen, sondern nur mit einer Doppelhausbauung und unter der Voraussetzung, dass je Doppelhaus im Mittel 3,5 WE entstehen, was sicher nicht umgesetzt werden kann.

Die weitere Planung und die Ermittlung des Infrastrukturbedarfs sollte deshalb bei **Wohngebieten** von einem realistischen **Mittelwert** von **33 WE/ha** und von **80 EW/ha** ausgehen.

MISCHGEBIET

Für die als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet und landwirtschaftlicher Nutzung notwendigen Mischgebiete, die auch der Struktur im ländlich geprägten Raum entsprechen, ist auch eine entsprechende Mischnutzung umzusetzen, wofür auch geeignete Grundstücksgrößen zur Verfügung stehen müssen.

Bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und der zugehörigen Grundstücksfläche können im Mischgebiet im Ober- und Dachgeschoss auch noch zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Hierfür sind Grundstücksgrößen von 600 – 800 m² erforderlich, woraus sich ein Mittelwert von 700 m²/Bauplatz ergibt.

Bei einer Nettobaufläche von 7.000 m²/ha ergeben sich somit insgesamt 10 Bauplätze mit maximal 20 WE/ha bzw. 48 EW/ha.

Bei einem Mittelwert von 1,5 WE/Bauplatz beträgt die Siedlungsdichte 15 WE/ha bzw. 36 EW/ha. Auch hier wird es sinnvoll sein, im **Mischgebiet** vom **Mittelwert** mit **15 WE/ha** bzw. **36 EW/ha** auszugehen.

GEWERBEGEBIET

Für das Gewerbegebiet strebt die Gemeinde RIEDSTADT eine Bauplatzgröße von 1.000 – 3.500 m² an, woraus sich ein Mittelwert von 2.250 m²/Bauplatz ergibt.

Nach § 8 BauNVO ist maximal eine WE/Gewerbebetrieb zulässig, zusätzlich einem Alterssitz. Bei einer Nettofläche von 7.000 m²/ha ergeben sich 3 Bauplätze mit maximal 6 WE/ha bzw. 14 EW/ha. Bei einem Mittelwert von 1,5 WE/Bauplatz ergeben sich 4,5 WE/ha bzw. 11 EW/ha. Auch hier wird es sinnvoll sein, im **Gewerbegebiet** vom **Mittelwert** mit **4,5 WE/ha** bzw. mit **11 EW/ha** auszugehen.

2.3.4 Arbeits-/Wohnfunktionen - Pendler

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass weder aus der Gemeindestatistik der Gemeinde RIEDSTADT, noch den Unterlagen des Statistischen Landesamtes Hessen Angaben zu Pendlerbewegungen auf Ortsteilebene vorliegen.

Es bleibt deshalb nur die Möglichkeit, aus den statistischen Daten des Landkreises und den Untersuchungen des RP Darmstadt zum Raumordnungsbericht Südhessen'89/97 geeignete Daten zu gewinnen. So ist aus der Relation der Beschäftigten/1.000 EW die erwerbswirtschaftliche Situation in der Gemeinde, das Verhältnis der Kommunen untereinander und daraus wieder mögliche Pendlerbewegungen abzuleiten.

Bei weniger als 300 Beschäftigten/1.000 EW überwiegt die Wohnfunktion einer Gemeinde, erst bei 400-600 Beschäftigten/1.000 EW kann von einem Gleichgewicht des Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisses und damit von einer weitgehenden Ausgeglichenheit der Ein- und Auspendlerzahlen ausgegangen werden.

Dieser Index lag in der Gemeinde RIEDSTADT im Jahr 1997 bei 160,8 Beschäftigten/1.000 EW und fiel 1997 auf 155,8 Beschäftigte/1.000 EW ab. Im gleichen Zeitraum stieg der Wert im Landkreis Groß-Gerau von 365,4 auf 369,9 Beschäftigte/1.000 EW an. Dies bedeutet, dass die Gemeinde RIEDSTADT als Wohngemeinde einzustufen ist, die bei den steigenden Einwohner- und Wohnungszahlen an Bedeutung als Wohnstandorts deutlich gewonnen hat.

Der Rückgang der Beschäftigten bei steigender Einwohnerzahl hat jedoch zur Folge, dass sich das Verhältnis von 1.664 Ein- zu 6.069 Auspendlern in der Gemeinde RIEDSTADT weiter negativ verändert und sich die Entwicklung zu einer reinen Wohngemeinde fortsetzt.

Um dieser Negativentwicklung zu begegnen, ist es erforderlich, in Ergänzung zur Wohnfunktion auch die Bereiche Gewerbe und Dienstleistungen zu stärken, um das Arbeitsplatzangebot am Wohnstandort zu erhöhen. Dies bedeutet, dass neben den Wohngebieten auch Misch- und Gewerbegebiete entwickelt werden müssen. In diesem Zusammenhang ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Mischgebieten auch die angestrebte Mischnutzung und keine reine Wohnbebauung entsteht.

2.3.5 Infrastruktur

Durch den sich aus der geplanten Entwicklung des Baugebietes IM SAND ergebenden Bevölkerungszuwachs ist analog eine Ergänzung der vorhandenen Infrastrukturausstattung vorzunehmen. Soweit die erforderlichen Einrichtungen nicht im Bestand gedeckt oder erweitert werden können, sind sie den einzelnen Bauabschnitten zuzuordnen oder zentral als Mittelpunkt des Entwicklungsbereiches zusammenzufassen. Hierbei ist die abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Aus dem Entwicklungsbereich IM SAND ist nach den unter Ziffer 2.3.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR/BEVÖLKERUNGSDICHTE genannten Mittelwerten unter Berücksichtigung der VARIANTE 4 überschlägig von folgendem Bevölkerungszuwachs auszugehen:

ENTWICKLUNGSBEREICH IM SAND

WOHNGBIET	13,5 ha	80 EW/ha	1.080 EW
MISCHGBIET	7,1 ha	36 EW/ha	256 EW
GEWERBEGEBIET	3,8 ha	11 EW/ha	42 EW

Aus den vorstehenden Bedarfszahlen ist abzulesen, dass für den Entwicklungsbereich eine neue 2-gruppige Kindertagesstätte mit Erweiterungsmöglichkeit auf 3 Gruppen und angegliedertem Hortbereich benötigt wird, die im Mittelpunkt des Neubaugebietes errichtet werden sollte, während der Grundschulbedarf sinnvoll durch eine Erweiterung im Bestand zu decken ist.

Die Regionalplanung sieht für 3.700 EW einen Kindergartenbedarf von 116 Plätzen sowie 30 Plätze in einem Kinderhort vor. Im Vergleich zu diesen Daten liegt die Versorgung der Kinder in der Gemeinde RIEDSTADT bei der Altersgruppe bis 3 Jahre unter diesen Vorgaben, während die Altersgruppe 3 - 6 Jahre gut versorgt ist.

Weiterhin gibt die Regionalplanung 11 Spielplätze und Jugendfreizeitstätten als Richtwert für die derzeitige Größe des OT CRUMSTADT an. Durch den Zuwachs aus dem Baugebiet sind auch hier 2 - 3 weitere Einrichtungen zu schaffen, die sich in die Grünzüge und Randbereiche des Entwicklungsbereiches integrieren lassen.

Der Bedarf an Einrichtungen der Seniorenbetreuung sollte entsprechend der aktuellen Situation durch zentrale Einrichtungen gedeckt werden. Nach den vorliegenden Richtwerten der Regionalplanung mit 50 Plätzen/3700 EW werden für den Gesamtbereich des Entwicklungsgebietes 19 Plätze und für den 1. BA ca. 6 Plätze benötigt.

Das Angebot an Sport-/Freizeiteinrichtungen umfasst im OT CRUMSTADT zwei Sportplätze sowie 5 Tennisplätze und ist als gut zu bewerten. Mit steigender Bevölkerungszahl werden auch hier strukturelle Nachbesserungen erforderlich sein, die sich nach dem sich entwickelnden Bedarf richten müssen. Unabhängig davon ist auch innerhalb des Entwicklungsbereichs IM SAND ein Angebot an Spiel- und Freizeitflächen im öffentlichen Raum vorzusehen, die sich in die das Siedlungsgebiet gliedernden Grünstrukturen integrieren lassen.

Weiterhin ist nach den örtlichen Daten zu prüfen, ob sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auch für den Friedhof ein Erweiterungsbedarf ergibt.

Zur Nutzung der bestehenden Infrastruktur im Ortskern ist eine Vernetzung des Baugebietes mit dem Ortskern herzustellen. Dies gilt sowohl strukturell als auch funktionell. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das Entwicklungspotential zu nutzen, um die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten zu stärken, die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen zu erhöhen und damit deren Tragfähigkeit zu sichern. Durch eine bauliche und strukturelle Verknüpfung muss eine Integration zwischen Ortskern und Entwicklungsbereich erfolgen, um nicht zwei eigenständige Orte nebeneinander entstehen zu lassen.

Daneben sind jedoch die öffentlichen Einrichtungen wie die neue Kindertagesstätte zu nutzen, um in Verbindung mit anderen Infrastrukturmaßnahmen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs einen

funktionalen und städtebaulichen Mittelpunkt für den Entwicklungsbereich zu schaffen, die ihm neben der Integration in die bestehenden Verhältnisse eine eigene Identität gibt, die bei einer Gesamtgröße des Baugebietes von 25 ha auch zwingend erforderlich ist.

FLÄCHEN INFRASTRUKTURBEDARF

Für die Infrastruktureinrichtungen die innerhalb des Baugebietes zentral als Mittelpunkt unterzubringen sind, ergibt sich überschlägig folgender Flächenbedarf:

Kindertagesstätte	3.500 m ²
Spielplatz für verschiedene Altersgruppen	2.500 m ²
Einzelhandel/Dienstleistungen	3.000 m ²
<hr/>	
SUMME INFRASTRUKTUR/SPIELFLÄCHEN MITTELPUNKT	9.000 m²

2.3.6 Baulandbedarf OT CRUMSTADT

Der Ortsteil CRUMSTADT verzeichnete in den Jahren 1990 - 2000 nach den Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde RIEDSTADT einen Einwohnerzuwachs von 3.098 EW um 553 Personen auf 3.651 EW. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 17,85% in 10 Jahren.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für den OT CRUMSTADT geht entsprechend der Gesamtentwicklung der Gemeinde RIEDSTADT von einem gleichbleibenden Wachstum aus. Daraus ergibt sich im Zeitraum der nächsten 10 Jahre für den OT CRUMSTADT bei 17,85 % eine Zunahme der Bevölkerung um 652 Einwohner auf insgesamt etwa 4.300 EW.

Bei einer Bebauung entsprechend dem unter der Ziffer 2.3.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR/BEVÖLKERUNGSDICHTE dargestellten Modell sind für das Wohngebiet 33 WE/ha, das Mischgebiet 15 WE/ha und eine Haushaltsgröße von 2,4 Personen für die Ermittlung des Baulandbedarfs in Ansatz zu bringen.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsdaten ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung bei reinem Wohnbauland folgender Wohnungs- und Flächenbedarf:

WOHNUNGSBEDARF - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Einwohner	652 EW :	2,4 EW/WE	272 WE
<hr/>			
SUMME WOHNUNGSBEDARF			272 WE

FLÄCHENBEDARF WOHNGEBIET

Wohnungen	272 WE	33 WE/ha	8,24 ha
-----------	--------	----------	---------

FLÄCHENBEDARF WOHNGEBIET - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG **8,24 ha**

Der Bedarf von 8,24 ha Wohnbauland entspricht fast exakt den Vorgaben des RROPS'95, der für die Entwicklung des OT CRUMSTADT eine Siedlungsfläche von 8,2 ha vorgibt. Dieser Wert umfasst damit allerdings nur den Flächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung und nicht den Nachhol- und Ersatzbedarf, der unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit 20 % wie folgt zu veranschlagen ist:

WOHNUNGSBEDARF - GESAMT

Einwohner	652 EW	2,4 EW/WE	272 WE
+ 20 % Nachhol-/Ersatzbedarf			54 WE

SUMME WOHNUNGSBEDARF - GESAMT **326 WE**

FLÄCHENBEDARF WOHNGEBIET

Wohnungen	326 WE	33 WE/ha	9,89 ha
-----------	--------	----------	---------

FLÄCHENBEDARF WOHNGEBIET - GESAMT **9,89 ha**

Der 1. BA des Entwicklungsbereiches IM SAND sollte möglichst so bemessen werden, dass der Gesamtentwicklungsbedarf der nächsten 10 Jahre gedeckt wird. Daraus werden sich allerdings Konflikte mit den Vorgaben der Regionalplanung ergeben, da der vorstehende Flächenbedarf die Zielvorgabe bereits um fast 2 ha überschreitet und dies bei der Ausweisung von ausschließlich Wohngebiet. Da sich bei der Entwicklung des Baugebietes aus der horizontalen Gliederung auch Mischgebietsflächen mit einer deutlich geringeren Siedlungsdichte ergeben, steigt der Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung des OT CRUMSTADT weiter an. Zur Vermeidung dieses Zielkonfliktes bietet sich die Möglichkeit, unter Einhaltung der Flächenvorgabe den Zeithorizont zu unterschreiten.

3. RESTRIKTIONEN

Aus dem RROPS'95 und der örtlichen Situation ergeben sich eine Reihe von Restriktionen, die bei der Bewertung des Entwicklungspotentials für den OT CRUMSTADT zu berücksichtigen sind und die den bisher mit etwa 49 ha vorgesehenen Entwicklungsbereich IM SAND deutlich reduzieren.

3.1 BENACHBARTE GEWERBETRIEBE/ KIES- UND SANDABBAUFLÄCHE

Bei der künftigen baulichen Entwicklung sind die im südöstlichen Abschnitt dem Ortsrand vorgelagerten Gewerbebetriebe und deren Emissionen ebenso zu berücksichtigen, wie die des angrenzenden Reiterhofes.

Dies bedeutet, dass im südlichen Abschnitt, westlich und östlich des Gewerbegebietes nur Misch- oder Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation und der Ergebnisse der Analyse bietet es sich an, das Gewerbegebiet für den weiteren Entwicklungsbedarf nach Osten zu erweitern sowie mit einer breiten Ortsrandeingrünung als Siedlungsabschluss und als Übergang zur freien Landschaft zu versehen.

Durch eine horizontale Gliederung des Baugebiets von GE über MI zum Bestand und zu dem geplanten Wohngebiet im Norden wird dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Dem laufenden Raumordnungsverfahren ist zu entnehmen, dass die geplante Abbaufäche für Kies und Sand östlich des Entwicklungsbereiches bis max. 200 m an die geplante Bebauung heranrückt. Eine Beeinträchtigung für die bauliche Erweiterung ist deshalb nicht zu erwarten. Der lärmintensive Backenbrecher des Kieswerkes wird max. an 2 Std./Tag und dann nur tags in der Zeit von 6.30 - 17.00 Uhr betrieben. Da sich diese Aufbereitungsanlage in einem Abstand von 1.200 m zum künftigen Ortsrand befindet, ist vorbehaltlich einer detaillierten Untersuchung von einer Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18.005 SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU auszugehen.

Weitere Restriktionen der geplanten baulichen Entwicklung durch Staub, Erschütterungen oder umweltgefährdende chemische Belastungen sind nach der Analyse der Unterlagen nicht gegeben.

3.2 SPORTANLAGEN

Am nördlichen Rand des OT CRUMSTADT befindet sich eine Sportanlage mit 2 Fußballfeldern und 5 Tennisplätzen. Bei der künftigen baulichen Entwicklung sind entweder die vorgeschriebenen Abstände zu den Sportanlagen einzuhalten oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen nach DIN 18.005 zu treffen. Weiter ist im Rahmen

der Fortschreibung des FNP zu prüfen, ob sich aus der Siedlungsentwicklung IM SAND die Notwendigkeit einer Strukturverbesserung oder Erweiterung der Sportanlagen ergibt.

3.3 VERKEHR

Die Ortslage und hier insbesondere der Ortskern, ist vom Durchgangsverkehr auf den Kreisstraßen K 150 + K 151 belastet. Es ist deshalb anzustreben, die Verkehrserschließung für den Entwicklungsbereich IM SAND so zu gestalten, dass neben dem Ziel- und Quellverkehr möglichst keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für den Ortskern durch den Pendlerverkehr des Neubaugebietes in Richtung Darmstadt entstehen.

Der Schwerlastverkehr des Sand- und Kieswerkes wird fast ausschließlich über die K 150 in Richtung Darmstadt abgewickelt und führt deshalb nicht zu einer Belastung des Ortskerns oder des geplanten Entwicklungsbereiches.

3.4 RICHTFUNKSTRECKE

Von Nordwesten nach Südosten wird der Entwicklungsbereich von einer Richtfunkstrecke überquert. Da keine hohen Baukörper vorgesehen sind, die den Richtfunk beeinträchtigen könnten, ergeben sich daraus keine weiteren Restriktionen für die geplante Entwicklung.

3.5 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach Auskunft des Umweltamtes der Gemeinde RIEDSTADT existieren im näheren Umfeld des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen, für die jedoch noch keine näheren Untersuchungen vorgenommen wurden. Innerhalb des Entwicklungsgebietes liegt eine etwa 8.000 m² große Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Reiterhofes. Vor einer Weiterführung der Planung für eine bauliche Nutzung dieser Flächen sind hier entsprechende Untersuchungen vorzunehmen, spätestens vor der Durchführung des Grunderwerbs.

3.6 LANDWIRTSCHAFT/VIEHHALTUNG

Nach Auskunft des ARLL Darmstadt wird im OT CRUMSTADT keine nennenswerte Viehhaltung mehr betrieben, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnte.

Im südlich angrenzenden Mischgebiet sind jedoch noch vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, deren Nachfolge auch gesichert ist. Zu prüfen sind die Emissionen der Betriebe Walther-Rathenau-Straße 9 (15 Schweine, bis zu 400 Hühner) und Walther-Rathenau-Straße 15 (Bullenzucht bis zu 40 Tiere) sowie des Reiterhofes (25 - 35 Pferde), der mit einer Fläche von etwa 2 ha innerhalb des Entwicklungsbereiches im potentiellen Mischgebiet liegt. Nach den Planungsvorgaben der Gemeinde

liegt. Nach den Planungsvorgaben der Gemeinde RIEDSTADT ist alternativ die Wirtschaftlichkeit einer Verlagerung des Reiterhofes zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Struktur des Entwicklungsbereiches ist die Verlagerung des Reiterhofes jedoch keine Frage der Wirtschaftlichkeit, sondern sowohl aus städtebaulicher als auch aus betrieblicher Sicht zur Vermeidung von Nutzungskonflikten unumgänglich und lediglich eine Frage des Zeitpunktes.

Die sich aus der Verlagerung des Reiterhofes ergebenden Kosten sind bei der Festlegung des Grundstückspreises (für 2 ha Fläche) und der Gesamtkalkulation für die Umsetzung des Baugebietes zu berücksichtigen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang auch die Frage der Altlastenverdachtfläche (0,8 ha) durch qualifizierte Untersuchungen zu klären.

Für das Umfeld der vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebe sind Emissionsgutachten zu erstellen, um einerseits deren Existenz nicht zu gefährden und andererseits Nutzungskonflikte mit der geplanten Bebauung zu vermeiden.

3.7 DENKMALSCHUTZ

Im Entwicklungsbereich IM SAND befinden sich sechs Bodendenkmale, die grundsätzlich nach § 19 HDSchG geschützt sind und deren Veränderung, Beeinträchtigung oder Entfernung der Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege bedarf (§ 16[1] HDSchG).

In diesem Fall handelt es sich um historische Gräberfelder, die vor einer baulichen Nutzung der Flächen durch Archäologen auf ihre Ausdehnung und ihren Inhalt geprüft werden müssen. Dabei bietet sich einerseits die Möglichkeit der Untersuchung durch die Denkmalschutzbehörde selbst, wofür erfahrungsgemäß eine frühzeitige Anmeldung bei der Behörde erfolgen muss, ein angemessener Zeitraum zu kalkulieren ist und seitens der Gemeinde entsprechende Finanzmittel zur Verfügung zu stellen sind. Wird die Grabung wegen minderer Qualität der Funde vorzeitig abgebrochen, fällt der nicht verbrauchte Rest der Gelder an die Gemeinde zurück.

Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege können solche Sondierungsgrabungen im Vorfeld auch kurzfristig von Grabungsfirmen übernommen werden, wobei jedoch mit höheren Kosten gerechnet werden muss.

Erst nach der Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege sind die zu untersuchenden Flächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 2 ha baulich zu nutzen. Falls dies nicht in allen Bereichen möglich ist, bleibt nur die Ausweisung als Grünfläche. Dieser Aspekt ist vor allen Dingen vor dem geplanten Ankauf der Flächen seitens der Gemeinde RIEDSTADT durch entsprechende Vertrags- und Preisgestaltung zu berücksichtigen.

3.8 LANDSCHAFTSBILD

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch die Hochspannungsleitung südwestlich des Plangebietes, die Kies- und Sandabbauflächen im Osten, die großformatigen Neubauten des Gewerbegebietes, die Halle des Reiterhofes und den nach Osten weitgehend offenen Ortsrand. Diesen Aspekten ist bei der künftigen Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

3.9 LANDSCHAFTSSCHUTZ/WASSERSCHUTZGEBIETE

Nach der Plandarstellung des RROPS'95 ergibt sich im nördlichen Abschnitt des Entwicklungsbereiches eine Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug sowie einem Gebiet für den Arten- und Biotopschutz. Bei der Festlegung der nördlichen Siedlungsgrenze ist deshalb eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Da sich der Entwicklungsbereich IM SAND nach der Darstellung des RROPS'95 zum großen Teil im Bereich eines GEBIETES FÜR DIE GRUNDWASSERSICHERUNG und den geplanten WASSERSCHUTZGEBIETEN ZONE III/ III A und des HEILQUELLENSCHUTZGEBIETES ZONE III befindet,

ist davon auszugehen, dass im nördlichen Abschnitt der geplante Siedlungsrand gegenüber der bisherigen Planung und den Vorgaben des wirksamen FNP'80 deutlich zurückgenommen werden muss, da nach Aussage der Regionalplanung des RP Darmstadt eine Überplanung dieses sensiblen Bereiches auszuschließen ist.

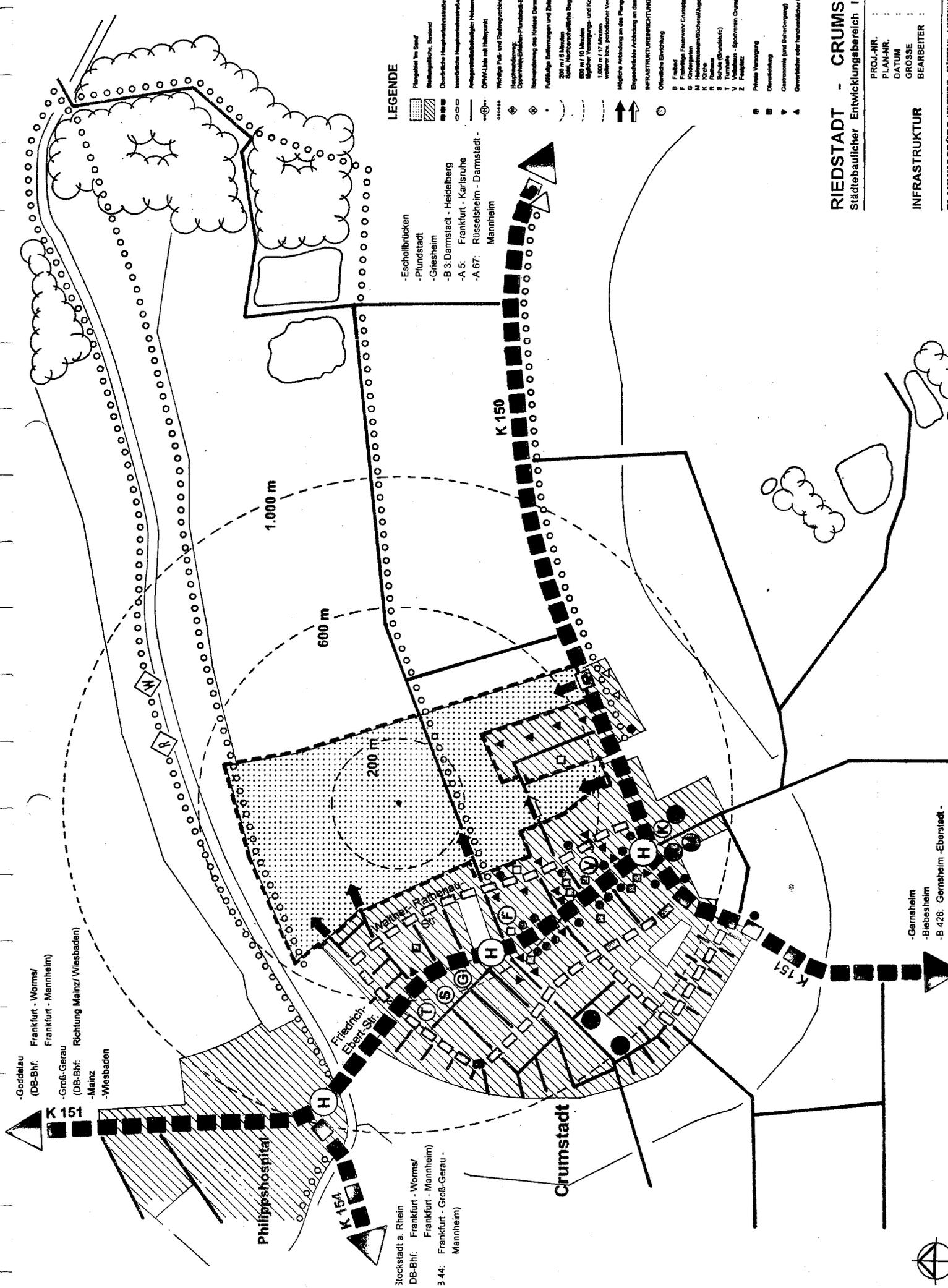
3.10 REGIONALPLANUNG RP DARMSTADT

Nach den Vorgaben der Regionalplanung des RP Darmstadt soll die Siedlungsentwicklung des OT CRUMSTADT die im Plan zum RROPS'95 dargestellte Fläche von 8,2 ha auf keinen Fall überschreiten. Dies bedeutet, dass der Entwicklungsbereich IM SAND wie vorgesehen in mehreren Abschnitten zu entwickeln ist.

3.11 PLANUNTERLAGEN

In den nachfolgend aufgeführten und im Anschluss beigehefteten Karten ist das Ergebnis der Bestandsaufnahme und Analyse zur besseren Nachvollziehbarkeit planlich dargestellt:

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| KARTE 1 | - BESTAND NUTZUNG |
| KARTE 2 | - NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN |
| KARTE 3 | - INFRASTRUKTUR |
| KARTE 4 | - RESTRIKTIONEN |
| Karte 5 | - VERBLEIBENDE STÄDTEBAULICHE FLÄCHE |



Stockstadt a. Rhein
 DB-Bhf: Frankfurt - Worms/
 Frankfurt - Mannheim)
 3 44: Frankfurt - Groß-Gerau -
 Mannheim)

-Goddelau
 (DB-Bhf: Frankfurt - Worms/
 Frankfurt - Mannheim)
 -Groß-Gerau
 (DB-Bhf: Richtung Mainz/ Wiesbaden)
 -Mainz
 -Wiesbaden

-Eschollbrücken
 -Plundstadt
 -Griesheim
 -B 3: Darmstadt - Heidelberg
 -A 5: Frankfurt - Karlsruhe
 -A 67: Rüsselsheim - Darmstadt -
 Mannheim

LEGENDE

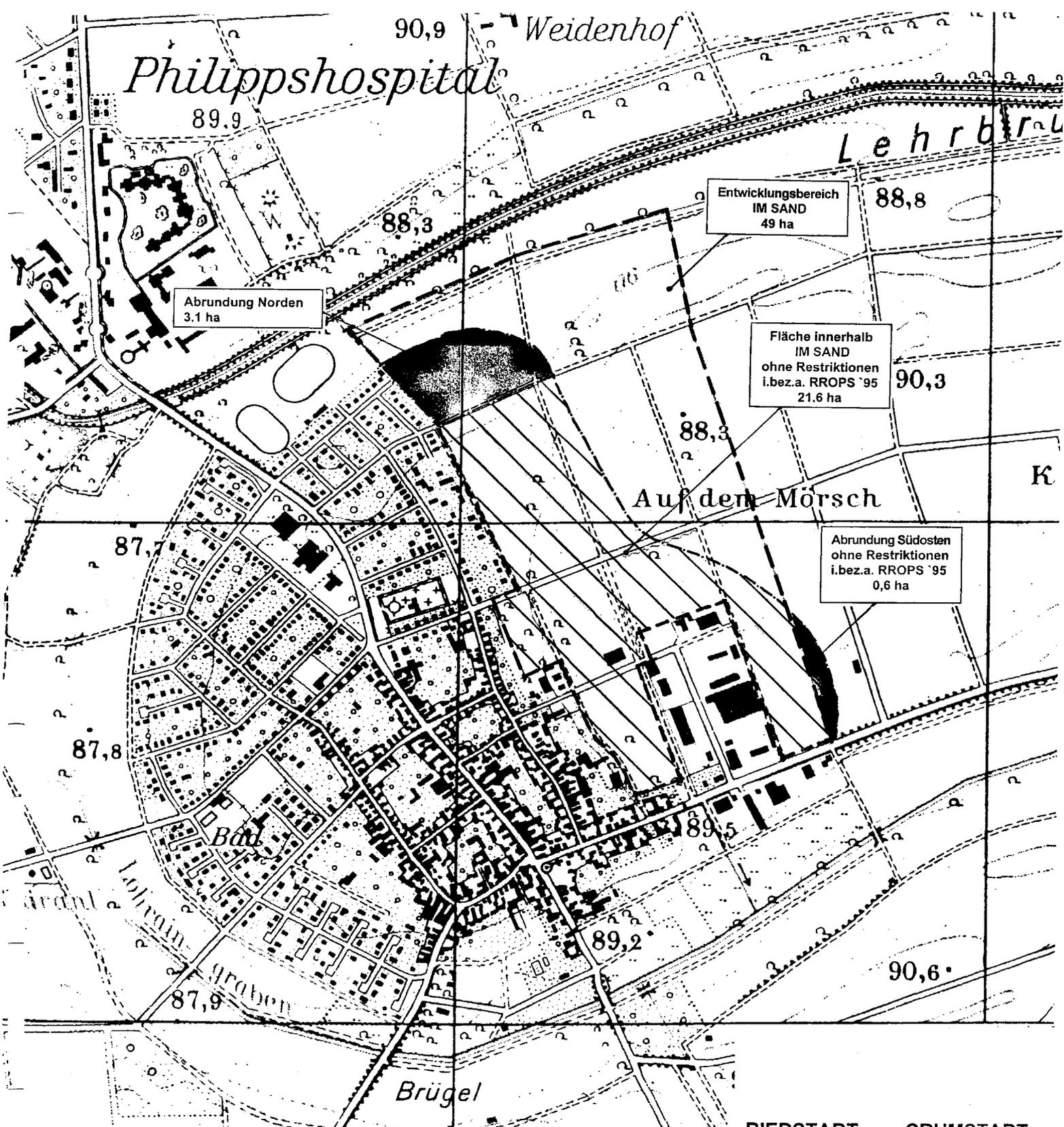
- Plangebiet "Im Dorf"
- Straßengestaltung, Bestand
- Überdachte Hauptverkehrsstraße
- Invertierte Hauptverkehrsstraße
- Anliegerstraßenmäßiger Nebenweg
- Öffn. Linie mit Haltepunkt
- Weiche Fuß- und Radwegführung
- Hauptverkehrsstr.
- Ortsmitte
- Kennzeichnung des kleineren Dienstleistungsgebietes
- Öffentliche Einrichtungen und Zentren
- 200 m / 10 Minuten
- 600 m / 10 Minuten
- Mittlere Versorgungs- und Kontaktbereich
- 1.000 m / 17 Minuten
- weitere bzw. partiellischer Versorgungsbereich
- Mögliche Anbindung an das Plangebiet
- Öffentliche Einrichtung
- B: Freizeit
- C: Einzelhandel
- D: Öffentliche Dienstleistungen
- E: Gesundheitswesen
- F: Kultur
- G: Schule (Grundschule)
- H: Technische
- I: Verkehrsmittel - Sportstätten
- J: Freizeit
- K: Private Versorgung
- L: Dienstleistung
- M: Gastronomie (auch Bistros)
- N: Gewerbegebiet oder handwerkliche Betriebe

RIEDSTADT - CRUMSTADT
 Städtebaulicher Entwicklungsbereich IM SAND

PROJ.-NR.	35.11
PLAN-NR.	3
DATUM	20.12.00
GRÖSSE	A 4
BEARBEITER	VNIAP

PLANUNGSBÜRO
 ARCHITECTS - STÄDTLICH- LÄNDLICHE ARCHITEKTUR
 GUTENBERGSTRASSE 15
 60309 HEIDELBERG
 TELEFON 06221/30 01 73 FAX 06221/30 01 85

-Gernshelm
 -Biebesheim
 -B 426: Gernshelm - Eberstadt -
 Höchst i. Odenw.



Abrundung Norden
3,1 ha

Entwicklungsbereich
IM SAND
49 ha

Fläche innerhalb
IM SAND
ohne Restriktionen
i.bez.a. RROPS '95
21,6 ha

Abrundung Südosten
ohne Restriktionen
i.bez.a. RROPS '95
0,6 ha

 Gebiet ohne Einschränkungen
in bezug auf RROPS '95:

- Grundwassersicherung
- Biotop- und Artenschutz
- Regionaler Grünzug

RIEDSTADT - CRUMSTADT
Städtebaulicher Entwicklungsbereich IM SAND

PROJ.-NR.	:	35.11
PLAN-NR.	:	5
DATUM	:	20.12.00
MASSSTAB	:	1:10.000
GRÖSSE	:	A 4
BEARBEITER	:	AP

4. ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSE

Die Gemeinde RIEDSTADT besitzt mit ihrer Lage im System zentraler Orte in der Region mit ihrer wirtschaftlichen und naturräumlichen Ausstattung gute Voraussetzungen, um auf den Siedlungsdruck angemessen zu reagieren und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Chancen für die eigene Entwicklung und die Verbesserung der Infrastruktur einschließlich Freizeitangebot/Naherholung zu nutzen. Dies gilt auch für das Entwicklungsgebiet IM SAND im OT CRUMSTADT, das behutsam in mehreren Abschnitten realisiert werden kann.

Aus der Abgleichung und Abwägung der Entwicklungsziele der Gemeinde RIEDSTADT mit den ermittelten Restriktionen ergibt sich das Entwicklungspotential, das aus heutiger Sicht und nach aktueller Rechtslage für die künftige Entwicklung des OT CRUMSTADT zur Verfügung steht.

Auch wenn sich der ursprünglich angedachte Entwicklungsbereich von insgesamt 49 ha auf etwa die Hälfte reduziert, so bleibt doch noch eine ausreichend große städtebaulich nutzbare Fläche, die in einem guten Größenverhältnis zum Ortskern steht und damit auch eher die soziale Integration des Neubaugebietes in den OT CRUMSTADT gewährleistet.

Weiterhin sind die im Norden städtebaulich nicht nutzbaren Flächen nicht als Verlust zu betrachten, da hier naturräumlich wertvolle Strukturen erhalten bleiben, die nicht nur dem Naturschutz, sondern vor allen Dingen auch der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des Baugebietes IM SAND sollte nicht entsprechend den Vorgaben des RROPS'95 im Norden beginnen, sondern im Süden an den Ortskern anschließen, um die dort bestehenden Möglichkeiten der Verkehrsanbindung zu nutzen und damit den ersten Abschnitt auf kurzem Wege an die bestehende Infrastruktur anzuschließen. Dies bietet die Möglichkeit, mit der Entwicklung der für das Neubaugebiet zusätzlich benötigten Infrastruktur erst im nächsten Abschnitt beginnen zu müssen, wenn eine ausreichende Nachfrage besteht. Weiterhin wird bei einer Entwicklung von Süden nach Norden der alte Ortskern nicht zusätzlich durch den zu erwartenden Pendlerverkehr in Richtung Darmstadt belastet.

Bei der weiteren Entwicklung des Baugebietes IM SAND ist trotz der Restriktionen im nördlichen Bereich anzustreben, die Siedlungsentwicklung so weit nach Norden zu führen, dass eine Anbindung an die Straße Zum Hegwald möglich ist, zumal sich daraus eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes ergibt.

Vor der weiteren Vertiefung der Planung sollte geprüft werden, in welchem Umfang die Flächen der Bodendenkmale mit einer Gesamtfläche von immerhin 2 ha baulich genutzt werden können. Dieser Aspekt ist sowohl für die Gestaltung des Entwicklungsbereiches und dessen Gliederung durch Grünzonen als auch die Festlegung des Bodenwertes von erheblicher Bedeutung. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege

ge ist zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit eine bauliche Nutzung möglich, jedoch bedarf es einer vorherigen Untersuchung mit entsprechendem Zeitaufwand und Finanzierung. Die mit Bodendenkmalen belasteten Flächen verteilen sich mit etwa 1,4 ha auf das potentielle Wohngebiet, während das Mischgebiet mit 0,6 ha betroffen ist.

Ein weiterer zu prüfender Aspekt ist die Altlastenverdachtsfläche von 0,8 ha im Bereich des Reiterhofes, der allerdings nur dann relevant wird, wenn es sinnvoll sein sollte, diesen landwirtschaftlichen Betrieb zu verlagern, um die Fläche für eine bauliche Nutzung verfügbar zu machen.

5. ENTWICKLUNGSANSÄTZE

Aus der Analyse und den ermittelten Rahmendaten ergeben sich unter Berücksichtigung der festgestellten Restriktionen folgende Entwicklungsansätze für das Baugebiet IM SAND:

5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Das Flächenpotential des OT CRUMSTADT für eine weitere bauliche Erweiterung liegt mit Ausnahme einer geringfügigen Ergänzung am südöstlichen Ortsrand ausschließlich im Entwicklungsbereich IM SAND, der durch die unter Ziff. 3.9 LANDSCHAFTSSCHUTZ/WASSERSCHUTZGEBIETE genannten naturräumlichen Gegebenheiten in seiner Ausdehnung deutlich eingeschränkt wird. Hier sind Eingriffe in die Grundwassersicherungsbereiche sowie Bereiche des umgebenden Regionalen Grünzug sowie die Gebiete des Biotop- und Artenschutzes bei der künftigen baulichen Entwicklung zu vermeiden. Die absolute Grenze der baulichen Entwicklung nach Norden ist noch detailliert mit den zuständigen Naturschutzbehörden und der Abt. Umweltschutz des RP Darmstadt abzustimmen.

Nach Abzug der mit Restriktionen belasteten Flächenanteile verbleibt von dem Entwicklungsbereich IM SAND noch ein Anteil von 21,6 ha. Unter Berücksichtigung der in der Karte 5 VERBLEIBENDE STÄDTEBAULICHE FLÄCHE ersichtlichen Abrundung des Ortsrandes im südöstlichen Bereich mit 0,6 ha ergeben sich etwa 22,2 ha für die künftige städtebauliche Entwicklung mit Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen. Zieht man zusätzlich eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung im Norden in Betracht, erhält der OT CRUMSTADT für die städtebauliche Entwicklung insgesamt 25,3 ha:

Entwicklungsbereich IM SAND:	49 ha
Fläche ohne Restriktionen gem. RROPS '95:	21,6 ha
Abrundung Ortsrand Südosten:	0,6 ha
Abrundung Ortsrand Norden:	3,1 ha
Verbleibende Städtebauliche Fläche	25,3 ha

5.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die künftigen Gebietsqualitäten im Entwicklungsbereich IM SAND müssen sich an den vorhandenen oder angrenzenden Nutzungen orientieren, woraus sich eine horizontale Staffelung von Gewerbegebiet bzw. Landwirtschaft über Mischgebiet zum Wohngebiet ergibt. Hierbei ist sicherzustellen, dass im Mischgebiet auch tatsächlich eine Kombination von Wohnen und Arbeiten realisiert wird und keine reinen Wohngebiete mit entsprechenden Nutzungskonflikten zu den Gewerbegebieten bzw. landwirtschaftlichen Betrieben entstehen.

Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sollte die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung im wesentlichen zwei Geschosse mit Dachausbau oder Staffelgeschoss nicht überschreiten. Diesem Ziel entspricht auch die Planungsvorgabe der Gemeinde RIEDSTADT, die für die Wohngebiete eine verdichtete Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern anstrebt.

Die sich aus der örtlichen Situation und der erforderlichen horizontalen Gliederung ergebenden Mischgebiete mit ca. 7 ha und die Möglichkeit zur Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten um ca. 4 ha erscheint für die Eigenentwicklung als ausreichend.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten des OT Crumstadt und der angestrebten Baustruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist im Wohngebiet eine bauliche Dichte von etwa 32 WE/ha bei zweigeschossiger Bebauung anzustreben, damit das Neubaugebiet, das direkt an die bestehende Ortslage anschließt, sich nahtlos in das Ortsbild einfügt.

Die fortschreitende Zersiedlung der Landschaft, gerade am Rande der großen Agglomerationsräume, gebietet zwar den sparsamen Umgang mit den Bodenressourcen und damit flächensparendes, jedoch auch maßstäbliches Bauen mit einer dem Ortsbild angemessenen Dichte. Diesem Anspruch wird mit der geplanten Entwicklung und der vorgesehenen Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Das Gewerbegebiet im Südosten wird derzeit vorrangig von Handwerksbetrieben, jedoch auch von produzierendem/verarbeitendem Gewerbe genutzt. Unter Berücksichtigung der günstigen Anbindung an die K 150 bietet es sich an, das östlich angrenzende Entwicklungspotential von ca. 4 ha für eine Erweiterung des Gewerbegebietes am jetzigen Standort zu nutzen, um die angestrebte gewerbliche Entwicklung zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu realisieren.

Diese Entwicklung bietet sowohl die Chance, im Baugebiet IM SAND die angestrebte Verknüpfung der Funktionen WOHNEN und ARBEITEN umzusetzen als auch die östlich vorgelagerten Gewerbebetriebe in die Ortslage einzubinden. Das Gewerbegebiet ist mit einer ausreichend breiten Ortsrandeingrünung nach Osten abzuschließen und damit ein sanfter Übergang zur freien Landschaft herzustellen.

5.3 VERKEHR

Positiv hervorzuheben sind die zahlreichen Möglichkeiten einer verkehrlichen Verknüpfung des Entwicklungsgebiets IM SAND mit dem Siedlungsbestand im Bereich des offen strukturierten östlichen Ortsrandes. Hier bieten sich sowohl der von der Walter-Rathenau-Straße in östlicher Richtung abzweigende Forstweg als auch die Verlängerung bestehender Verbindungen zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Walter-Rathenau-Straße wie die Straße Am Sandweg und Friedhofstraße (Standort der Freiwilligen Feuerwehr) sowie die Straße Zum Hegwald als Abzweig vom Lindenweg als Verbindung an.

Bei der Friedhofstraße und dem Forstweg ergibt sich durch die Eckbebauung zur Walter-Rathenau Straße zwar eine Einschränkung der Sichtdreiecke, die jedoch mit geeigneten verkehrstechnischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Der nutzbare Querschnitt der Ost-West-Verbindungen ist mit 5 - 6 m Breite als gut zu bewerten und entspricht auch den von der EAE'85/95 für Erschließungsstraßen vorgeschlagenen Richtwerten.

Bei einer Erschließung des Entwicklungsbereiches über die Ost-West-Achsen sind die im Ortskern vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Dienstleistungen und Einzelhandel, die sich vor allem in der Friedrich-Ebert-Straße und der Walter-Rathenau-Straße befinden, gut zu erreichen.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz in nördlicher Richtung ist von der Struktur des Siedlungskonzepts für den Entwicklungsbereich abhängig. Denkbar ist eine Anbindung an die K 151 (Friedrich-Ebert-Straße) in Höhe der Sportanlagen, eventuell ist hier nach Abklärung der Nordgrenze des Baugebietes auch die Straße Zum Hegwald für die Erschließung zu nutzen.

Eine direkte Anbindung des Entwicklungsbereiches an die K 150 (Darmstädter Straße) als regionale Verbindung im Süden ist in Höhe des Gewerbes problemlos möglich und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, den Ortskern nicht mit dem Pendlerverkehr des Entwicklungsbereiches in Richtung Darmstadt zu belasten. Weiterhin ist zu prüfen, ob es möglich ist, durch eine entsprechende Linienführung den Entwicklungsbereich direkt an den ÖPNV anzubinden.

5.4 INFRASTRUKTUR

Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern decken gut den derzeitigen täglichen Bedarf der Einwohner des OT CRUMSTADT. Dazu gehört südlich der K 150 (Darmstädter Straße) ein Lebensmittel-Discountmarkt, der in Ergänzung mit den Einzelhandelsgeschäften die Grundversorgung sicherstellt. Sie sind auch sicher in der Lage, zumindest den Bedarf des 1. BA des Baugebietes IM SAND mit zu bewältigen und die sich ggf. daraus ergebenden Entwicklungschancen zu nutzen.

Auch die medizinische Grundversorgung ist durch einen praktischen Arzt und einen Zahnarzt gewährleistet, die ebenfalls in der Lage sein werden, den mit dem Baugebiet steigenden Bedarf zu decken.

5.5 FREIZEIT/NAHERHOLUNG

Der Landschaftsraum um den OT CRUMSTADT ist durch stark mäandrierende Altarme des Rheins und des Neckars geprägt. Diese sind durch Flutmulden mit begleitender Vegetation deutlich ablesbar und bilden den Ortsrand nach Norden, Westen und Süden. In dieser sehr abwechslungsreichen Landschaft hat sich auch eine Vielfalt an Fauna und Flora entwickelt. Dieser Landschaftsraum unmittelbar am Ortsrand hat einen hohen Erholungswert und ist durch zahlreiche für Radfahrer und Wanderer gut nutzbare Wirtschaftswege für die Bevölkerung optimal erschlossen.

Im Osten befindet sich in der Nähe des Kies- und Sandabbaues das CRUMSTÄDTER WÄLDCHEN, das über Wege entlang des Leerbruches erreicht werden kann. Weiterhin befinden sich in der Umgebung mehrere Grundwasserseen, die z.T. von Anglern genutzt werden.

Die derzeit im Raumordnungsverfahren befindliche Abbauerweiterung im Osten soll in den nächsten Jahrzehnten eine Wasserfläche von annähernd 60 ha ergeben. Es ist vorgesehen, schon vor dem Ende der Abbauarbeiten im Zuge der Rekultivierung Teile dieses Sees der Öffentlichkeit für eine Bade- und Freizeitnutzung zu erschließen. Dies bedeutet, dass parallel zur Siedlungsentwicklung des OT CRUMSTADT auch der Naherholungswert der umgebenden Landschaft steigt.

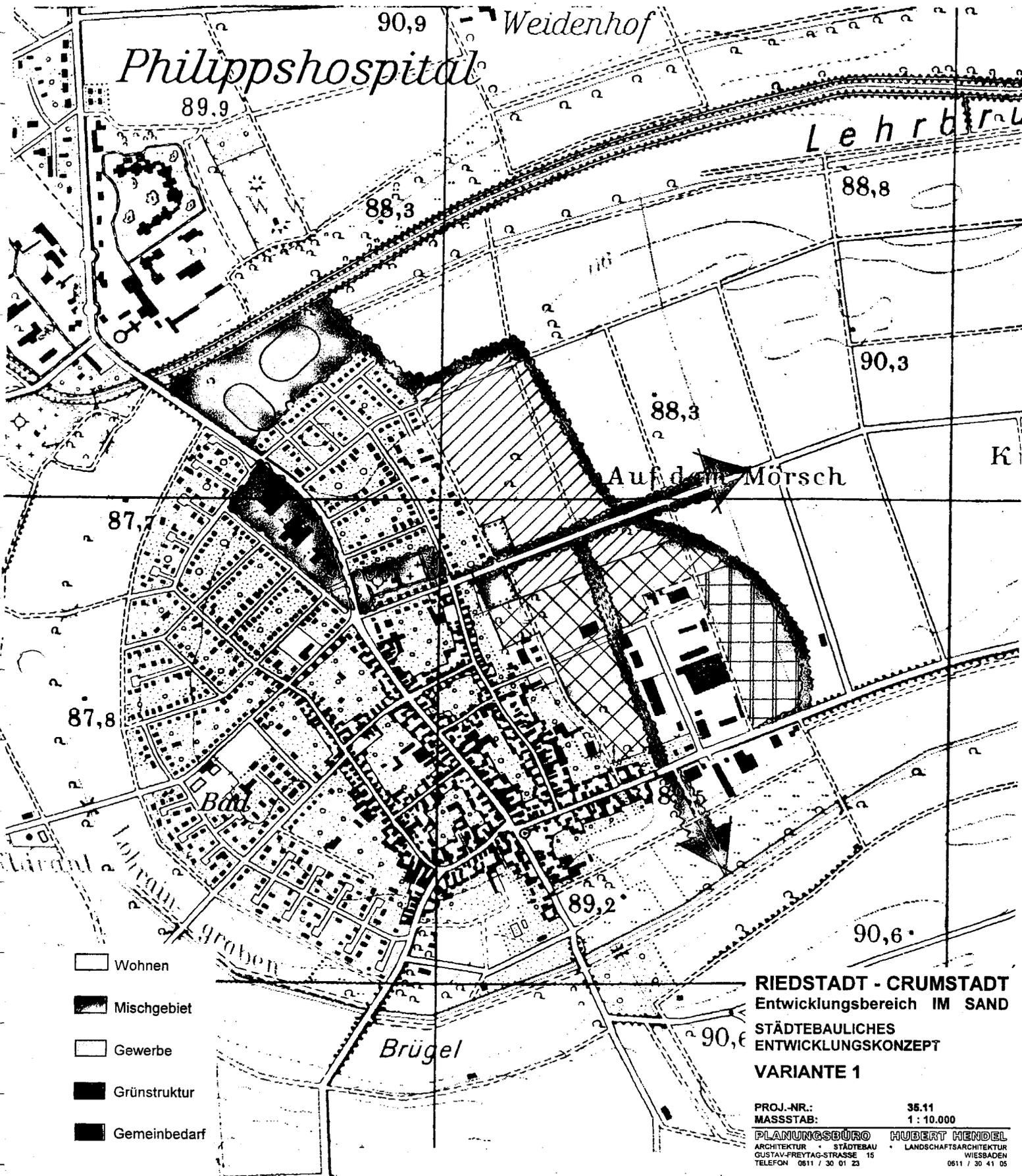
Neben der naturnahen Erholung stehen im Norden von CRUMSTADT mit 2 Sport- und 5 Tennisplätzen Sportanlagen zur Verfügung, die auch für die Bewohner des künftigen Entwicklungsbereiches IM SAND gut erreichbar sind. Es ist zu prüfen, ob durch die geplante Siedlungsentwicklung eine Erweiterung oder Strukturverbesserung der Sportanlagen insbesondere für den Freizeitsport erforderlich wird.

6. STRUKTURKONZEPTE IM SAND

Nachfolgend werden unter Beachtung der aufgeführten Restriktionen und Potentiale des Plangebiets 4 mögliche Varianten einer Siedlungs- und Gewerbeentwicklung anhand von Strukturskizzen aufgezeigt und ausschlaggebende Kritikpunkte besprochen. Insbesondere die Einschränkungen durch die Gebiete zur Grundwassersicherung, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Regionalen Grünzuges, die aus den Vorgaben des RROPS'95 resultieren, schränken die zur Verfügung stehende Fläche deutlich ein.

Frei von Restriktionen ist dagegen eine unmittelbar südöstlich angrenzende Fläche von ca. 0,6 ha, die zwar nicht zum Entwicklungsbereich IM SAND zählt, aber eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Baugebietes bilden könnte. Unter Einbeziehung dieser in der Karte 5 VERBLEIBENDE STÄDTEBAULICHE FLÄCHE ausgewiesenen Abrundung des Ortsrandes im südöstlichen Bereich wird je nach Strukturvariante eine Gesamtfläche des Baugebietes von etwa 23 - 26 ha erreicht.

6.1 VARIANTE 1



RIEDSTADT - CRUMSTADT
Entwicklungsbereich IM SAND
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
VARIANTE 1

PROJ.-NR.: 35.11
MASSSTAB: 1 : 10.000

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 WIESBADEN
TELEFON 0611 / 30 01 23 0611 / 30 41 05

Variante 1

Flächenverteilung/ Infrastruktur

- Grenzen der Bebauung im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Fachplanungen
- Gewerbefläche nur für Eigenentwicklung, keine steigende Verkehrsbelastung für den Ortskern
- MI umschließt Gewerbegebiet, Schallschutz für angrenzende Bauflächen notwendig
- WA und MI (Wohnen + nicht störendes Gewerbe) als Übergang zum Gewerbegebiet im Südwesten
- Gemeinbedarfsflächen als Siedlungsmittelpunkt, Kita, Spiel- + Freiflächen mit Anbindung an Haupterschließung West-Ost, guter Bezug zum Ortskern + Neubaugebiet
- WA-Gebiet südlich Haupterschließung West-Ost, Erschließung WA/MI schon im 1. BA
- WA-Gebiet nördlich Haupterschließung West-Ost entspricht dem Siedlungscharakter am nördlichen Ortsrand

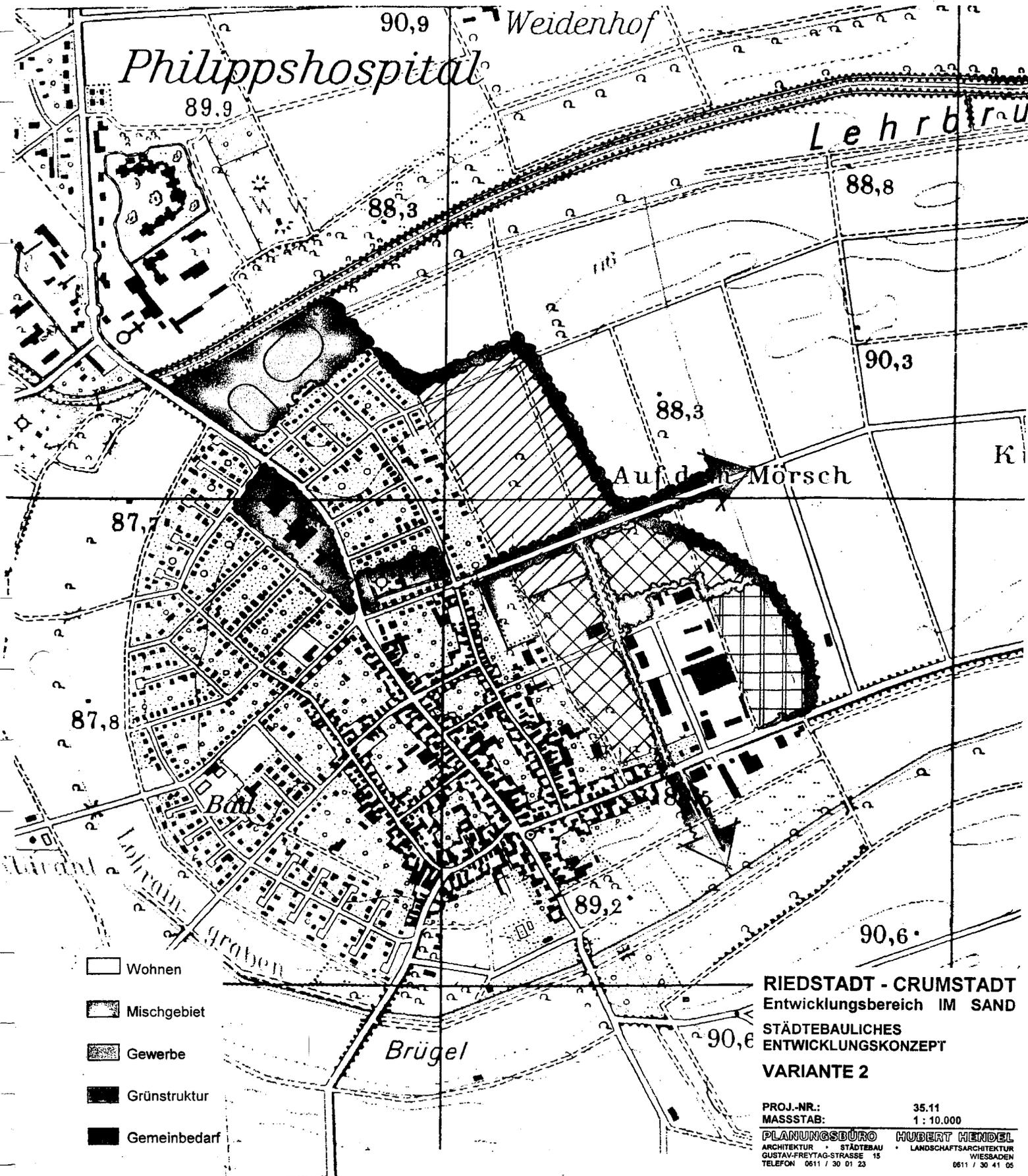
Grünstrukturen

- Entwicklung wichtiger Grünachsen im Plangebiet als Grünstäur zur Gliederung der Siedlungsflächen mit Verbindung zum Ried
- Nord-Süd-Achse mit Entwässerungsgraben zum südlichen Lohrain-Graben
- Grünachse West-Ost als Verbindung vom Ortskern zum Außenbereich, gleichzeitig temporärer Ortsrand zwischen Bauabschnitten
- Ortsrandeingrünung als Abschluss zur Landschaft

Kritik:

- Unbefriedigender Ortsrand im Norden durch Abgrenzung nach Restriktionsflächen, damit keine Erschließung des Entwicklungsbereiches über Straße Zum Hegwald möglich
- Keine Trennung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet durch Grünstrukturen

6.2 VARIANTE 2



Variante 2

Flächenverteilung/ Infrastruktur

- Grenzen der Bebauung entsprechen den Vorgaben übergeordneter Fachplanungen
- Minimierte Gewerbeentwicklung, keine steigende Verkehrsbelastung für den Ortskern
- MI dominiert gegenüber WA und GE südlich der Ost-West Haupterschließungsachse
- MI umschließt Gewerbegebiet, für angrenzende Bauflächen Schallschutz notwendig
- WA und MI (Wohnen + nicht störendes Gewerbe) als Übergang zum Gewerbegebiet im Südwesten
- Gemeinbedarfsflächen als Siedlungsmittelpunkt, Kita, Spiel- + Freiflächen mit Anbindung an Haupterschließung West-Ost, guter Bezug zum Ortskern + Neubaugebiet
- WA-Gebiet nördlich Haupterschließung West-Ost entspricht dem Siedlungscharakter am nördlichen Ortsrand

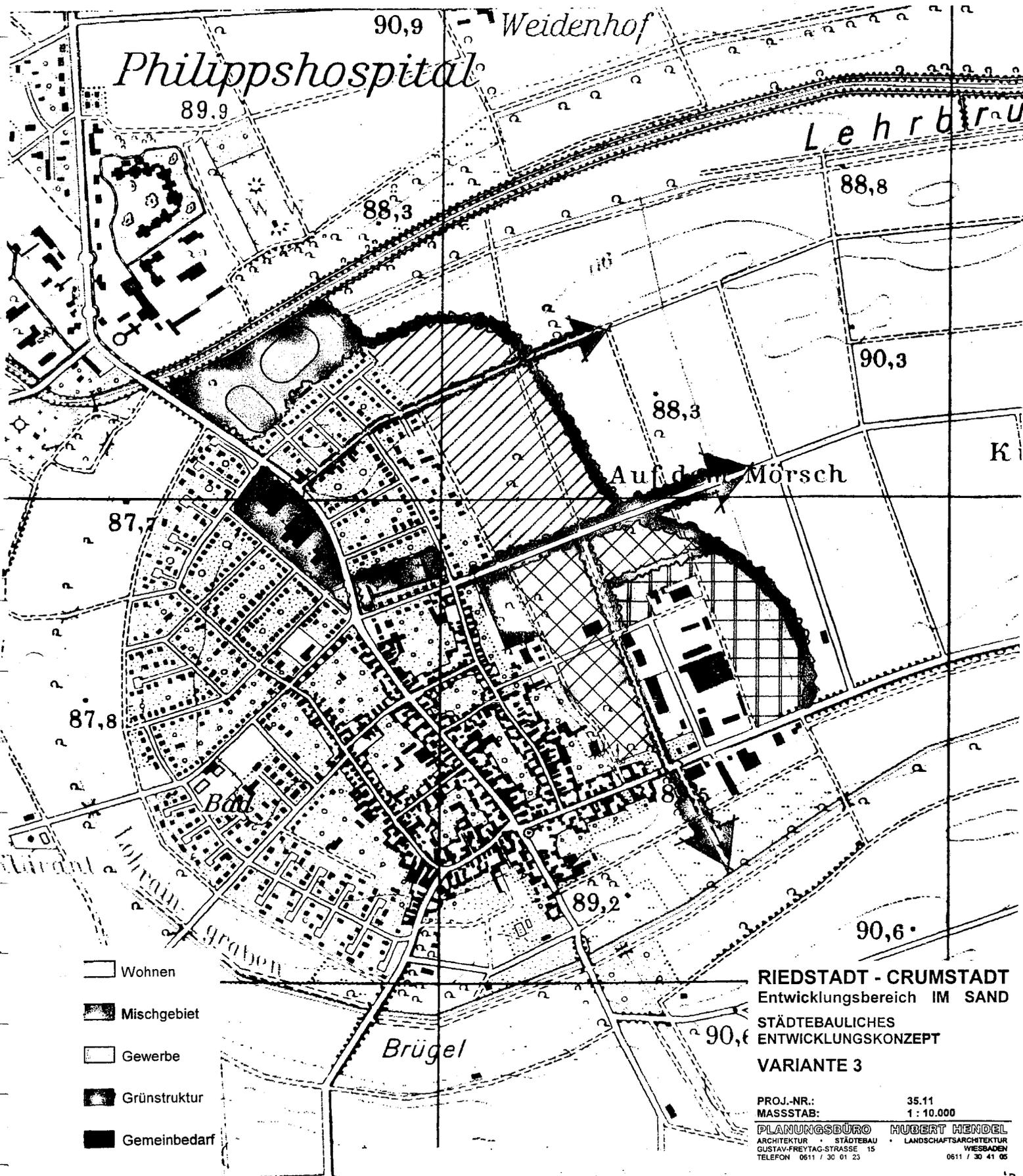
Grünstrukturen

- Entwicklung wichtiger Grünachsen im Plangebiet als Grünzäsur zur Gliederung der Siedlungsflächen mit Verbindung zum Ried
- Nord-Süd-Achse mit Entwässerungsgraben zum südlichen Lohrain-Graben
- Grünachse West-Ost als Verbindung vom Ortskern zum Außenbereich, gleichzeitig temporärer Ortsrand zwischen Bauabschnitten
- Trennung zwischen MI und GE durch Grünstrukturen
- Ortsrandeingrünung als Abschluss zur Landschaft

Kritik:

- Unbefriedigender Ortsrand im Norden durch Abgrenzung nach Restriktionsflächen, damit keine Erschließung des Entwicklungsbereiches über Straße Zum Hegwald möglich
- Standort der Gemeinbedarfsfläche zu unflexibel für spätere Entwicklung

6.3 VARIANTE 3



- Wohnen
- Mischgebiet
- Gewerbe
- Grünstruktur
- Gemeinbedarf

RIEDSTADT - CRUMSTADT
Entwicklungsbereich IM SAND
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
VARIANTE 3

PROJ.-NR.: 35.11
 MASSSTAB: 1 : 10.000
PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
 ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 • WIESBADEN
 TELEFON 0611 / 30 01 23 0611 / 30 41 05

Variante 3

Flächenverteilung/ Infrastruktur

- Maximale Erweiterung des Gewerbegebietes ohne steigende Verkehrsbelastung für den Ortskern
- Optimale Ausweisung des Mischgebietes
- MI umschließt Gewerbegebiet, Schallschutz für angrenzende Bauflächen notwendig
- MI (Wohnen + nichtstörendes Gewerbe) als Übergang zum Gewerbegebiet im Südwesten
- Gemeinbedarfsflächen als Siedlungsmittelpunkt, Kita, Spiel- + Freiflächen mit Anbindung an Haupterschließung West-Ost, guter Bezug zum Ortskern + Neubaugebiet
- WA-Gebiet nördlich Haupterschließung West-Ost entspricht dem Siedlungscharakter am nördlichen Ortsrand
- WA arrondiert Siedlungsfläche im Norden nach städtebaulichen Gesichtspunkten

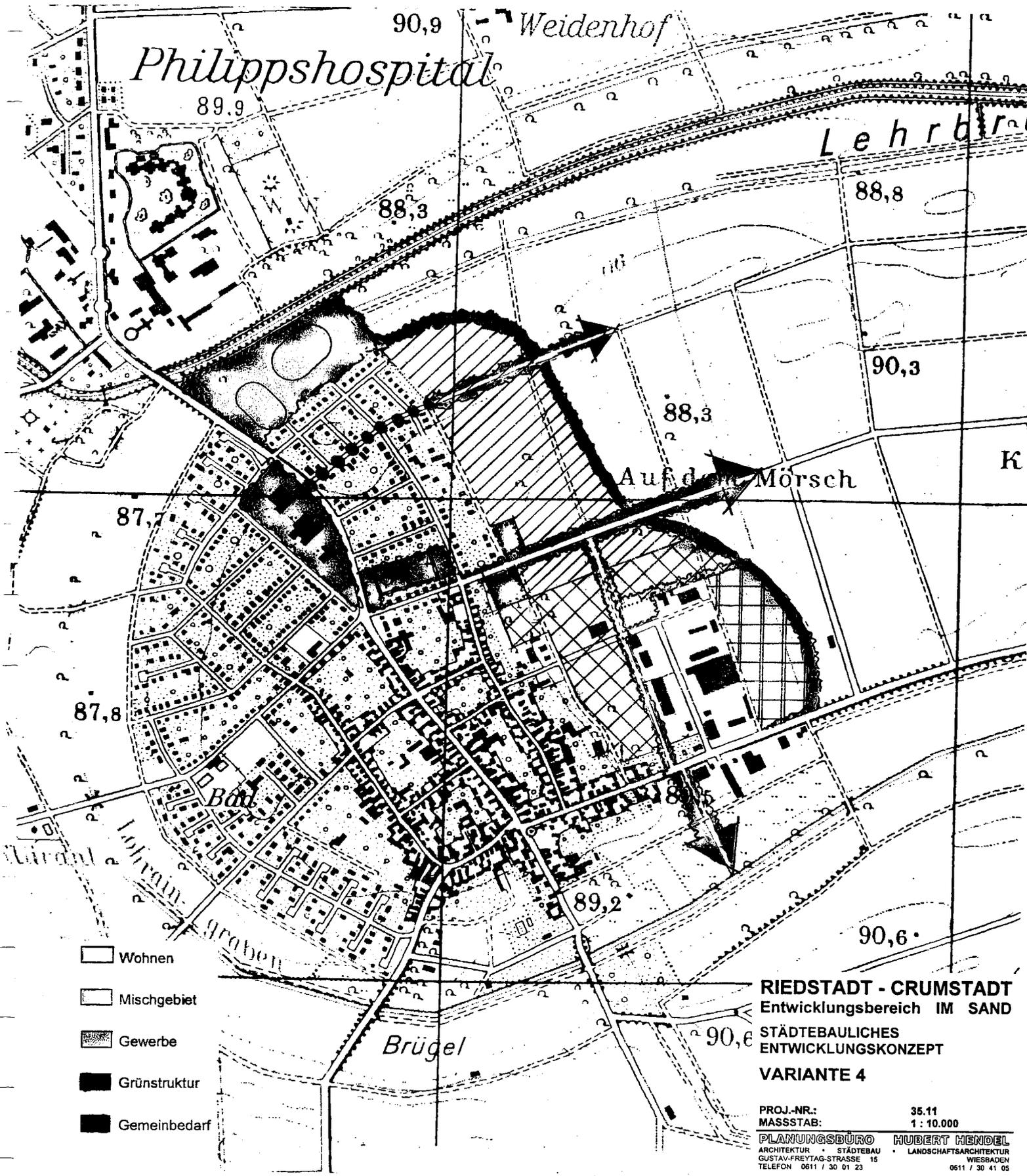
Grünstrukturen

- Entwicklung wichtiger Grünachsen im Plangebiet als Grünzäsur zur Gliederung der Siedlungsflächen mit Verbindung zum Ried
- Nord-Süd-Achse mit Entwässerungsgraben zum südlichen Lohrain-Graben
- Grünachse West-Ost als Verbindung vom Ortskern zum Außenbereich, gleichzeitig temporärer Ortsrand zwischen Bauabschnitten
- Trennung zwischen MI und GE durch Grünstrukturen
- Ortsrandeingrünung als Abschluss zur Landschaft

Kritik:

- Grenzen der Bebauung im Norden nicht entsprechend den Vorgaben übergeordneter Fachplanungen
- Standort der Gemeinbedarfsfläche zu unflexibel für spätere Entwicklung
- Deckung des Siedlungsbedarfs allein durch MI-Flächen südlich der West-Ost-Achse sehr fraglich

6.4 VARIANTE 4



RIEDSTADT - CRUMSTADT
 Entwicklungsbereich IM SAND
 STÄDTEBAULICHES
 ENTWICKLUNGSKONZEPT
VARIANTE 4

PROJ.-NR.: 35.11
 MASSSTAB: 1:10.000
PLANUNGSBÜRO HUBERT MENDEL
 ARCHITEKTUR STÄDTEBAU LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 WIESBADEN
 TELEFON 0611 / 30 01 23 15 0611 / 30 41 05

Variante 4

Flächenverteilung/ Infrastruktur

- Gewerbefläche nur für Eigenentwicklung, keine steigende Verkehrsbelastung für den Ortskern
- MI umschließt Gewerbegebiet, Schallschutz für angrenzende Bauflächen notwendig
- WA und MI (Wohnen + nichtstörendes Gewerbe) als Übergang zum Gewerbegebiet im Südwesten
- Gemeinbedarfsflächen als Siedlungsmittelpunkt, Kita, Spiel- + Freiflächen mit Anbindung an Haupterschließung West-Ost, guter Bezug zum Ortskern + Neubaugebiet
- WA-Gebiet südlich Haupterschließung West-Ost, Erschließung WA/MI schon im 1. BA
- WA-Gebiet nördlich Haupterschließung West-Ost entspricht dem Siedlungscharakter am nördlichen Ortsrand
- WA arrondiert Siedlungsfläche im Norden nach städtebaulichen Gesichtspunkten

Grünstrukturen

- Entwicklung wichtiger Grünachsen im Plangebiet als Grünstäur zur Gliederung der Siedlungsflächen mit Verbindung zum Ried
- Nord-Süd-Achse mit Entwässerungsgraben zum südlichen Lohrain-Graben
- Grünachse West-Ost als Verbindung vom Ortskern zum Außenbereich, gleichzeitig temporärer Ortsrand zwischen Bauabschnitten
- Trennung zwischen MI und GE durch Grünstrukturen

Kritik:

- Grenzen der Bebauung im Norden entspricht nicht den Vorgaben übergeordneter Fachplanungen

6.5 WERTUNG DER VARIANTEN

Aus den Strukturmodellen VARIANTE 1 – 4 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		VARIANTE 4	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
WA	10,4	46,8 %	9,8	44,1 %	11,9	47,0 %	13,5	53,4 %
MI	7,1	32,0 %	7,7	34,7 %	7,7	30,4 %	7,1	28,0 %
GE	3,8	17,1 %	3,6	16,2 %	4,6	18,3 %	3,8	15,0 %
Gemeinbedarf	0,9	4,0 %	1,1	5,0 %	1,1	4,3 %	0,9	3,6 %
Arrondierung im Norden (3,1 ha)	nein		nein		ja		ja	
GESAMT	22,2	100 %	22,2	100 %	25,3	100 %	25,3	100 %

Mit Ausnahme der Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes bei den Varianten 3 + 4 beachten die 4 Varianten die Flächenreduktionen, die sich aus den Restriktionen des RROPS'95 für den Planungsraum ergeben. Allerdings sind hier noch die Fragen der Altlastenverdachtflächen im Bereich des Reiterhofes und die von Bodendenkmalen betroffenen Flächen abschließend zu klären.

Die Verkehrserschließung aller Varianten ist durch die Anbindung von Westen über die Walter-Rathenau-Straße und den Anschluss an die K 150 (Darmstädter Straße) gesichert. Die Gewerbeflächen sind über die Industriestraße ebenfalls direkt an die Kreisstraße angebunden, so dass sich hier aus der weiteren Entwicklung keine zusätzliche Verkehrsbelastung für den Ortskern ergibt.

Die Varianten 3 + 4 bieten durch die Arrondierung des nördlichen Ortsrandes zusätzlich die wünschenswerte Möglichkeit der Erschließung des Gebiets über die Straße Im Hegwald. Diese nördliche Erschließung bringt mit fortschreitender Erschließung der Bauabschnitte eine Verkehrsentlastung des Ortskerns.

Bei allen Varianten werden entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung bestehende Landschaftselemente und Grünstrukturen zur Gliederung der städtebaulichen Entwicklung sowie als durchgehende Grünverbindung vom Ortskern zum Außenbereich genutzt. Weiterhin ist bei allen Planungen eine durchgehende Ortsrandeingrünung als ablesbarer Siedlungsabschluss und Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Die maximale Ausdehnung der GE/MI-Flächen erreicht die Variante 3, bei der südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG West-Ost auf Allgemeines Wohngebiet zugunsten von Mischbauflächen verzichtet wird. Allerdings bedeutet die Deckung des deutlich überwiegenden Wohnbe-

darfs durch die niedrigere Dichte der WE/ha im Mischgebiet einen höheren Flächenverbrauch.

Das ausgeglichenste Verhältnis aller Konzepte für die verschiedenen Nutzungen bietet die Variante 4 mit klar dominierender Wohnnutzung (53,4 %) gegenüber den Anteilen MI (28 %) und GE (15 %) im Gesamtgebiet sowie einem guten Mischungsverhältnis in der ersten Entwicklungsphase bis zur Haupterschließungsachse West-Ost. Betrachtet man bei der Variante 4 die Siedlungsflächen getrennt von den Gewerbeflächen, ergibt ein sehr günstiger Anteil von 2/3 zu 1/3 zwischen WA- und MI-Flächen.

Im Vergleich der 4 alternativen Planungsansätze und in Abwägung aller Kritikpunkte stellt die **VARIANTE 4** unter Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs das beste Strukturmodell dar, das auch die vorgeschlagene nördliche Arrondierung des Entwicklungsgebietes mit Anbindung an die Straße Zum Hegwald berücksichtigt und die Erweiterung im Südosten ermöglicht.

7. ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM SAND

Die Größe des untersuchten Entwicklungsbereiches IM SAND beläuft sich auf 49 ha. Abzüglich der freizuhaltenden Flächen wie Grundwassersicherungsgebiet, Flächen des Regionalen Grünzuges sowie Flächen mit Biotop- und Artenschutzauflagen stehen nach der VARIANTE 4 immerhin noch 25,3 ha Flächen einschließlich Arrondierung nach Norden mit Anbindung an die Straße Zum Hegwald für eine Bebauung zur Verfügung.

In dieser Variante enthalten ist auch die Abrundung des Siedlungsbereiches mit 0,6 ha im Südosten.

7.1 FLÄCHENPOTENTIAL VARIANTE 4

Als Ergebnis aus den unter Ziffer 6. ENTWICKLUNGSVARIANTEN untersuchten alternativen Lösungsansätzen empfiehlt sich die VARIANTE 4 mit folgendem Flächenpotential als Grundlage für die weitere Planung:

Allgemeines Wohngebiet	13,5 ha
Mischgebiet	7,1 ha
Gewerbegebiet	3,8 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,9 ha
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE	25,3 ha

Daraus ergibt sich nach Abzug des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsflächen ein Bruttobauland von 20,6 ha mit folgender Verteilung:

FLÄCHEPOTENTIAL BAULAND GESAMT

WOHNGEBIET	13,5 ha	65,5 %
MISCHGEBIET	7,1 ha	34,5 %
SUMME BAULAND GESAMT	20,6 ha	100,00 %

Für den gesamten Entwicklungsbereich ergibt sich aus der vorstehenden Flächenaufteilung das angestrebte Verhältnis von WA : MI von etwa 2/3 zu 1/3.

Bei einer Bebauung entsprechend dem unter der Ziffer 2.3.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR/BEVÖLKERUNGSDICHTE dargestellten Modell sind für das Wohngebiet 33 WE/ha, das Mischgebiet 15 WE/ha und eine Haushaltsgröße von 2,4 Personen in Ansatz zu bringen, woraus sich folgende Wohnungs- und Einwohnerzahlen errechnen:

WOHNUNGSPOTENTIAL/EINWOHNER

WOHNGEBIET	13,5 ha	33 WE/ha	446 WE	1.070 EW
MISCHGEBIET	7,1 ha	15 WE/ha	107 WE	257 EW
SUMME WOHNUNGEN/EINWOHNER			553 WE	1.327 EW

GEWERBEGEBIET

Nach der VARIANTE 4 stehen 3,8 ha Gewerbegebiet zu Verfügung. Unter Berücksichtigung der Mittelwerte der Ziffer 2.3.3 ergeben sich bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2.250 m² etwa 17 Bauplätze mit je 1,5 WE. Daraus errechnen sich 26 WE mit etwa 62 Einwohnern. Damit erhöht sich das Potential des Baugebietes auf insgesamt 579 Wohneinheiten und etwa 1389 Einwohner.

GESAMTENTWICKLUNG

Ausgehend von der unter Ziffer 2.3.6 ermittelten Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus ergebenden Wohnungsbedarf von 326 WE/10 Jahre deckt der Entwicklungsbereich IM SAND den Siedlungsbedarf des OT CRUMSTADT bei gleichbleibender Entwicklung für einen Zeitraum von voraussichtlich knapp 20 Jahren

7.2 FLÄCHENPOTENTIAL 1. BA

Bei einer Ausdehnung des 1. BA von Süden beginnend bis zur Ost-West-Achse ergibt sich auf der Grundlage der VARIANTE 4 folgendes Flächenangebot:

BAUFLÄCHEN

WOHNGEBIET	2,0 ha
MISCHGEBIET	7,1 ha
<hr/>	
SUMME BAUFLÄCHEN	9,1 ha
GEWERBEGEBIET	3,8 ha
FLÄCHEN GEMEINBEDARF	0,5 ha
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE 1. BA	13,4 ha

Bedingt durch die örtliche Situation und die erforderliche horizontale Gliederung von Gewerbe bzw. Landwirtschaft über Mischgebiet zu Wohngebiet ergibt sich im 1. BA ein deutliches Überangebot an Mischgebietsflächen, die sich jedoch um den Reiterhof mit 2 ha auf 5,1 ha reduzieren, da dieser Betrieb erst mittelfristig verlagert werden kann.

Mit dem verbleibenden Flächenpotential von 7,1 ha des 1. BA lässt sich auf der Basis der Mittelwerte der Ziffer 2.3.3 folgender Entwicklungszeitraum abdecken:

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL 1. BA

WOHNGEBIET	2,0 ha	33 WE/ha	66 WE	158 EW
MISCHGEBIET	5,1 ha	15 WE/ha	77 WE	185 EW
<hr/>				
SUMME ENTWICKLUNGSPOTENTIAL 7,1 ha			143 WE	343 EW

Nach der Bedarfsermittlung Ziffer 2.3.6 ergibt sich für den OT CRUMSTADT ein Wohnraumbedarf von 326 WE/10 Jahre und damit aus den Daten Ziffer 2.3.3 und dem vorstehenden Entwicklungspotential folgender Zeitraum:

WOHNUNGSANGEBOT	143 WE : 32,6	ca. 4,5 Jahre
-----------------	---------------	---------------

ENTWICKLUNGSZEITRAUM 1 BA

4,5 JAHRE

Der Entwicklungszeitraum des 1. BA ist mit 4,5 Jahren zwar relativ kurz, hat jedoch den Vorteil, dass die Flächenvorgabe der Regionalplanung für die Entwicklung des OT CRUMSTADT mit 8,2 ha nicht nur eingehalten wird, sondern neben den Bauflächen von insgesamt 7,1 ha auch noch Teilflächen für den Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet umgesetzt werden können.

Die neben den Bauflächen im 1. BA komplett enthaltenen Gewerbeflächen lassen sich je nach Bedarf sukzessive erschließen und umsetzen. Weiterhin bietet sich die Möglichkeit, mit der Entwicklung des Siedlungsmittelpunktes zu beginnen und im nächsten Abschnitt fortzusetzen.

8. EMPFEHLUNGEN

Die vorstehende Untersuchung zeigt, dass für die städtebauliche Entwicklung des OT CRUMSTADT nur der Entwicklungsbereich IM SAND östlich des Ortskerns zuzüglich einer kleinen Arrondierung zur Verfügung steht. Wegen der sich aus verschiedenen Fachplanungen ergebenden umfangreichen Restriktionen und den örtlichen Rahmenbedingungen können vom Untersuchungsbereich mit 49 ha nur etwa 25 ha für eine bauliche Entwicklung nutzbar gemacht werden.

Aus den vier alternativ untersuchten Entwicklungskonzepten hat sich die VARIANTE 4 als der günstigste Lösungsansatz herausgestellt. Die Entwicklung sollte jedoch entgegen den Vorgaben des RROPS'95 nicht von Norden, sondern von Süden aus erfolgen, um eine Belastung des Ortskerns mit dem Pendlerverkehr in Richtung Darmstadt zu vermeiden.

Da im Zusammenhang mit der Umsetzung des Entwicklungsbereiches umfangreiche Maßnahmen finanziert werden müssen, für die der Umlegungsvorteil nach § 58 BauGB wahrscheinlich nicht ausreicht, wird empfohlen, Bebauungspläne nur für die Teilbereiche aufzustellen, wo es der Gemeinde RIEDSTADT gelingt, die Flächen zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Bei der Preisgestaltung ist zu berücksichtigen, dass etwa 30 % der Flächen für die Erschließung, Infrastruktur sowie Ein- und Durchgrünung des Baugebietes benötigt werden, wobei unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Bauland der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf nach § 1 a (3) BauGB extern abgedeckt werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich für die Weiterführung der Entwicklungsmaßnahme IM SAND folgende Schritte:

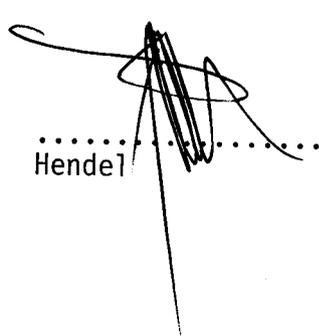
1. Grundsatzbeschluss zum Umfang des Entwicklungsbereiches auf der Grundlage der vorliegenden Analyse.
2. Festlegung des Grundstückspreises und Grunderwerb für den 1. BA mit Ausnahme des Reiterhofes.
3. Untersuchung der Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
4. Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen.

5. Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Gesamtbereich zur weiteren Abklärung der Rahmenbedingungen.
6. Festlegung möglichst kleiner Entwicklungsabschnitte, mit der Möglichkeit, die laufenden Erfahrungen einzubringen sowie die Entwicklung an den jeweils anstehenden Bedarf und die aktuelle Situation anpassen zu können.
7. Ausarbeitung eines Finanzierungsrahmens mit Zeitplan für die Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung folgender Punkte:
 - Grunderwerb
 - Untersuchung Bodendenkmale
 - Untersuchung Altlastenverdachtsflächen
 - Verlegung Reiterhof
 - Entwicklung Siedlungsmittelpunkt mit Infrastruktur wie Kindertagesstätte, Erweiterung Grundschule, Spielplätze etc.
 - Erschließungsanlagen
 - Externe Ausgleichsflächen
 - Grünzüge mit integrierten Spiel- und Freizeiteinrichtungen.
 - Strukturelle Verbesserung bzw. Erweiterung der Sportanlagen
 - etc.

Nur mit einem umfassenden und ausreichend ausgestatteten Finanzierungsrahmen wird es gelingen, die sich aus der Siedlungserweiterung ergebenden Entwicklungschancen für eine strukturelle Verbesserung und Erweiterung der Infrastruktur und damit für die Gesamtbevölkerung zu nutzen.

Wiesbaden, den 18.01.2001

.....
Hendel



9. QUELLENVERZEICHNIS

- Regionaler Raumordnungsplan Südhessen i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. April 1995
- Raumordnungsbericht für Südhessen 1989/1989a/1997
- Regionalplanentwurf zum RROP Südhessen i. d. F. zur Anhörung und Offenlegung vom März 1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedstadt i. d. F. vom 21.07.1977
- Landschaftsplan der Gemeinde Riedstadt vom 31.08.1990 i. d. F. der Aktualisierung, Stand Januar 2000
- Auswahl Strukturdaten der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes (1987 - 1999)
- Auswahl Strukturdaten des Rechenzentrums der Gemeinde Riedstadt 1987 - 2000
- Gemeinde Riedstadt/ Ing.-Büro Sliwka, Büttelborn: "Erweiterung von Abbauf Flächen für Kies und Sand in der Gemarkung Crumstadt"; Erläuterungsbericht zum Raumordnungsverfahren vom 19.02.1999